

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт социально-гуманитарных технологий
Направление подготовки – Национальная экономика
Кафедра экономики

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ/РАБОТА

Тема работы
Эффективность управления муниципальным имуществом
УДК 330.522:352.071(571.16):005.3

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Петухова Альбина Геннадьевна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Корнева Ольга Юрьевна	кандидат экономических наук		

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Мезенцева Ирина Леонидовна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Экономики	Барышева Галина Анзельмовна	доктор экономических наук, профессор		

Томск – 2016 г.

ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП
Направление 080103 – Национальная экономика

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
Профессиональные компетенции	
P1	Применять <i>глубокие</i> естественнонаучные, математические и инженерные <i>знания</i> для создания и обработки <i>новых</i> материалов
P2	Применять <i>глубокие знания</i> в области современных технологий машиностроительного производства для решения <i>междисциплинарных</i> инженерных задач
P3	Ставить и решать <i>инновационные</i> задачи <i>инженерного анализа</i> , связанные с созданием и обработкой материалов и изделий, с использованием системного анализа и моделирования объектов и процессов машиностроения
P4	Разрабатывать технологические процессы, <i>проектировать</i> и использовать <i>новое</i> оборудование и инструменты для обработки материалов и изделий, конкурентоспособных на <i>мировом</i> рынке машиностроительного производства
P5	Проводить теоретические и экспериментальные <i>исследования</i> в области современных технологий обработки материалов, нанотехнологий, создания <i>новых</i> материалов в <i>сложных</i> и <i>неопределенных</i> условиях
P6	Внедрять, <i>эксплуатировать</i> и обслуживать современные высокотехнологичные линии автоматизированного производства, обеспечивать их <i>высокую эффективность</i> , соблюдать правила охраны здоровья и безопасности труда на машиностроительном производстве, выполнять требования по защите окружающей среды
Универсальные компетенции	
P7	Использовать <i>глубокие знания</i> по <i>проектному менеджменту</i> для ведения <i>инновационной</i> инженерной деятельности с учетом юридических аспектов защиты интеллектуальной собственности
P8	<i>Активно</i> владеть <i>иностранным языком</i> на уровне, позволяющем работать в иноязычной среде, разрабатывать документацию, презентовать и защищать результаты инновационной инженерной деятельности
P9	Эффективно работать индивидуально, в качестве <i>члена и руководителя группы</i> , состоящей из специалистов различных направлений и квалификаций, демонстрировать ответственность за результаты работы и готовность <i>следовать корпоративной культуре</i> организации
P10	Демонстрировать <i>глубокие знания социальных, этических и культурных аспектов</i> инновационной инженерной деятельности, компетентность в вопросах <i>устойчивого развития</i>
P11	<i>Самостоятельно учиться</i> и непрерывно <i>повышать квалификацию</i> в течение всего периода профессиональной деятельности

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт - Институт социально-гуманитарных технологий
 Направление подготовки (специальность) - Национальная экономика
 Кафедра экономики

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой
Барышева Г.А.
 (Ф.И.О.)

(Подпись)

(Дата)

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

дипломного проекта/работы

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
О-3401	Петухова Альбина Геннадьевна

Тема работы:

Эффективность управления муниципальным имуществом

Утверждена приказом директора (дата, номер)

№1068/с от 11.02.2016

Срок сдачи студентом выполненной работы:

30.05.2016

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Исходные данные к работе

(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).

Муниципальная собственность в РФ и за рубежом, Гражданский кодекс РФ, Конституция РФ, Федеральный Закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отчеты Мэра Города Томска

Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов

(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).

Экономическая сущность и формы собственности. Анализ проблем, а также способы и методы повышения эффективности эффективного использования муниципальной собственности в Российской Федерации и за рубежом. Особенности нормативно-правового регулирования управления муниципальной собственностью. Характеристика объектов собственности муниципального образования «Город Томск». Эффективность использования муниципальной собственности Города Томска и ее повышение.

Перечень графического материала

(с точным указанием обязательных чертежей)

Презентация в Microsoft PowerPoint.

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

(с указанием разделов)

Раздел	Консультант
Социальная ответственность	Мезенцева Ирина Леонидовна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	11.02.2016
---	-------------------

Задание выдал руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Корнева Ольга Юрьевна	кандидат экономических наук		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Петухова Альбина Геннадьевна		

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа 107 с., 18 рис., 10 табл., 62 источника.

Ключевые слова: муниципальная собственность, муниципальное образование, эффективность, управление, методы, муниципально-частное партнерство.

Объектом исследования является муниципальная собственность.

Цель работы - изучение эффективности использования муниципальной собственности и разработка предложений по повышению эффективности.

В процессе исследования проанализированы нормативно-правовые документы, опыт регионов Российской Федерации и зарубежных стран, статистические данные, рассмотрены и выявлены основные, наиболее часто встречаемые проблемы при управлении и распоряжении муниципальным имуществом в России и за рубежом, а также методы повышения эффективности управления муниципальной собственностью, изучена и проанализирована эффективность управления муниципальным имуществом муниципального образования «Город Томск» и предложены пути ее повышения.

В результате исследования Охарактеризована экономическая сущность собственности, изучены ее формы, проанализированы проблемы эффективного использования муниципальной собственности в РФ и за рубежом, изучены особенности нормативно-правового регулирования управления муниципальной собственностью в РФ, изучены способы и методы повышения эффективности использования муниципального имущества в России и за рубежом, дана характеристика объектов собственности муниципального образования «Город Томск», проанализирована эффективность использования муниципальной собственности Города Томска, разработаны предложения по повышению эффективности использования муниципальной собственности Города Томска.

Степень внедрения: департаментом управления муниципальной собственностью администрации Города Томска проводятся подготовительные

мероприятия на заключение первого концессионного соглашения в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем города Томска.

Область применения: предложенные методы повышения эффективности управления муниципальным имуществом могут быть взяты за основу при реализации мер по повышению показателей распоряжения и управления муниципальной собственностью на территории города Томска и иных муниципальных образований со схожими проблемами.

Экономическая эффективность/значимость работы: оптимизация процессов управления и распоряжения, снижение издержек, повышение результативности, увеличение доходов, поступаемых в бюджет.

В будущем планируется разработать новый эффективный метод управления муниципальным имуществом.

Определения, обозначения, сокращения

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации

МЧП – муниципально-частное партнерство

МО – муниципальное образование

МСУ – местное самоуправление

ВВП – внутренний валовый продукт

МУП – муниципальное унитарное предприятие

ФХД – финансов-хозяйственная деятельность

ГЗН - государственный земельный надзор

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство

Оглавление

Введение.....	9
1 Теоретические основы эффективности управления муниципальным имуществом.....	12
1.1 Понятие муниципальной формы собственности.....	12
1.2 Эффективность управления муниципальным имуществом.....	19
1.3 Проблемы управления муниципальным имуществом.....	23
2 Методы управления муниципальным имуществом.....	31
2.1 Нормативно-правовое регулирование управления муниципальной собственностью.....	31
2.2 Принципы эффективного управления муниципальным имуществом.....	39
2.3 Муниципально-частное партнерство.....	45
2.4 Зарубежная политика управления публичной формой собственности.....	50
3 Управление муниципальным имуществом на примере Города Томска.....	59
3.1 Экономические показатели в управлении имуществом муниципального образования «Город Томск».....	59
3.2 Экономические показатели в управлении земельными ресурсами муниципального образования «Город Томск».....	77
3.2.1 Использование рекламного пространства.....	83
3.3 Основные проблемы эффективности использования муниципального имущества Города Томска и пути их решения	85
Социальная ответственность.....	91
Заключение.....	97
Список использованных источников.....	101

Введение

Местное самоуправление является одним из самых важных институтов современного общества, которое призвано решать и контролировать различные экономические, политические, экологические, социальные и иные вопросы, возникающие на уровне местного самоуправления.

Эффективность местного самоуправления определяется, прежде всего, материально-финансовыми источниками, которые имеются у муниципальных образований и составляют в совокупности финансово-экономические основы местного самоуправления.

Экономическую основу местного самоуправления муниципалитета составляют средства местных бюджетов, находящееся в муниципальной собственности имущество и имущественные права муниципалитетов.

Но, несмотря на такой перечень ресурсов, большинство муниципалитетов являются дотационными. В структуре финансовой помощи бюджетам муниципальных образований все большее значение приобретают не дотации, направления, расходования которых определяются самими муниципальными образованиями, а субсидии, т.е. долевое участие вышестоящего уровня бюджетной системы в расходах, необходимых по мнению субъекта Федерации.

В таких условиях, безусловно, муниципалитеты теряют свою состоятельность и экономическую свободу, что в свою очередь, снижает эффективность местного самоуправления.

Муниципальные образования вынуждены предпринимать все возможные меры по решению и изменению сложившейся ситуации.

Так, муниципальная собственность служит основой деятельности муниципалитета и инструментом управления платежеспособности и финансовой устойчивости региона в целом.

В последнее время все более заметен интерес ученых и практиков к проблеме эффективности использования муниципального имущества. Повышение актуальности данной проблемы обусловлено неэффективным

использованием муниципальных земельных ресурсов, земельные участки часто сдаются или, что еще хуже, продаются по минимальным ценам. Муниципальное имущество находится в изношенном состоянии, часто непригодном для использования, и нуждающемся в проведении капитального ремонта.

Объектом исследования данной работы является муниципальная собственность. Предметом – эффективность ее использования.

Целью данной работы является изучение эффективности использования муниципальной собственности и разработка предложений по повышению эффективности.

Для достижения установленной цели будут решены ряд вытекающих задач.

1. Охарактеризовать экономическую сущность собственности, изучить ее формы.

2. Дать анализ проблем эффективного использования муниципальной собственности в Российской Федерации.

3. Изучить особенности нормативно-правового регулирования управления муниципальной собственностью.

4. Изучить способы и методы повышения эффективности использования муниципального имущества в России и за рубежом.

4. Дать характеристику объектов собственности муниципального образования «Город Томск».

5. Проанализировать эффективность использования муниципальной собственности Города Томска.

6. Разработать предложения по повышению эффективности использования муниципальной собственности Города Томска.

Для решения указанных задач будут проанализированы нормативно-правовые документы, опыт регионов Российской Федерации и зарубежных стран, статистические данные, будут рассмотрены и выявлены основные, наиболее часто встречаемые проблемы при управлении и распоряжении

муниципальным имуществом в России и за рубежом, а также методы повышения эффективности управления муниципальной собственностью, будет изучена и проанализирована эффективность управления муниципальным имуществом муниципального образования «Город Томск» и предложены пути ее повышения.

Предложенные методы повышения эффективности управления муниципальным имуществом могут быть взяты за основу при реализации мер по повышению показателей распоряжения и управления муниципальной собственностью на территории города Томска и иных муниципальных образований со схожими проблемами.

1 Теоретические основы эффективности управления муниципальным имуществом

1.1 Понятие муниципальной формы собственности

В самом широком смысле слова собственность - исторически обусловленная форма присвоения людьми материальных благ. При более тщательном анализе ее содержания на первый план выходят ее экономический и юридический аспекты. Они тесно взаимосвязаны и взаимообусловлены.

Имущественное или вещное право может быть исключительным, абсолютным и относительным и соответственно выражаться в отношении распоряжения, владения и пользования.

Распоряжение — право собственника распоряжаться объектом собственности (землей, ресурсами, производством).

Владение — принадлежность объекта определенному субъекту (человеку, семьей, производственному коллективу и т. д.), возможность непосредственного воздействия на объект.

Пользование (использование) — применение объекта собственности в соответствии с его назначением и по усмотрению и желанию пользователя. [3]

В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. [2]

Муниципальная собственность - имущественный комплекс, находящийся под управлением муниципальной власти, имущество, которым владеют административные органы власти муниципальных образований (регионов, городов, сел и прочих местных формирований). Муниципальная собственность находится под контролем, а также в полном ведении административных и других структур муниципального самоуправления. В составе такого имущества - учреждения культуры и образования, компании, работающие в сфере обслуживания и промышленности, помещения жилого (нежилого) фонда, внебюджетные фонды, наличность местного бюджета и так далее.

Муниципальная собственность находится под полной защитой государства не меньше чем другие формы собственности. Такое имущество - одна из форм публичной собственности, которая стоит в одном ряду с имуществом страны в целом.

Муниципальная (местная) собственность имеет целевой характер, поэтому к данной категории можно отнести имущество, необходимое:

- для быстрого решения вопросов, возникающих на уровне региона (города, поселка);
- для выполнения местными (муниципальными) органами власти своих функций и задач, возложенных государством;
- для полного обеспечения функционирования органов власти на местах. Сюда, как правило, относят должностных лиц муниципальных администраций, работников сферы местного самоуправления, служащих муниципалитета, работников местных учреждений и компаний.

Если у муниципального формирования появляется право владения имуществом, не подходящим под описанные выше цели, то такие объекты можно репрофилировать, то есть изменить целевое назначение или организовать отчуждение. Алгоритм (порядок и сроки) отчуждения тех или иных объектов устанавливаются законами РФ.

Муниципальная собственность по ГК РФ представляет собой имущество, которым владеют и управляют муниципальные формирования (местные исполнительные органы) и их должностные лица. Обычным гражданам право собственности на муниципальное имущество не дается. [1]

Объекты, которые находятся в собственности муниципальных формирований, может быть закреплено за разными компаниями, организациям и учреждениями в двух вариантах:

- по принципу хозяйственного ведения (то право, которые реализуют предприятия);
- по принципу оперативного управления (для муниципальных объектов).

Структура муниципальной собственности представлена на рисунке 1.1.

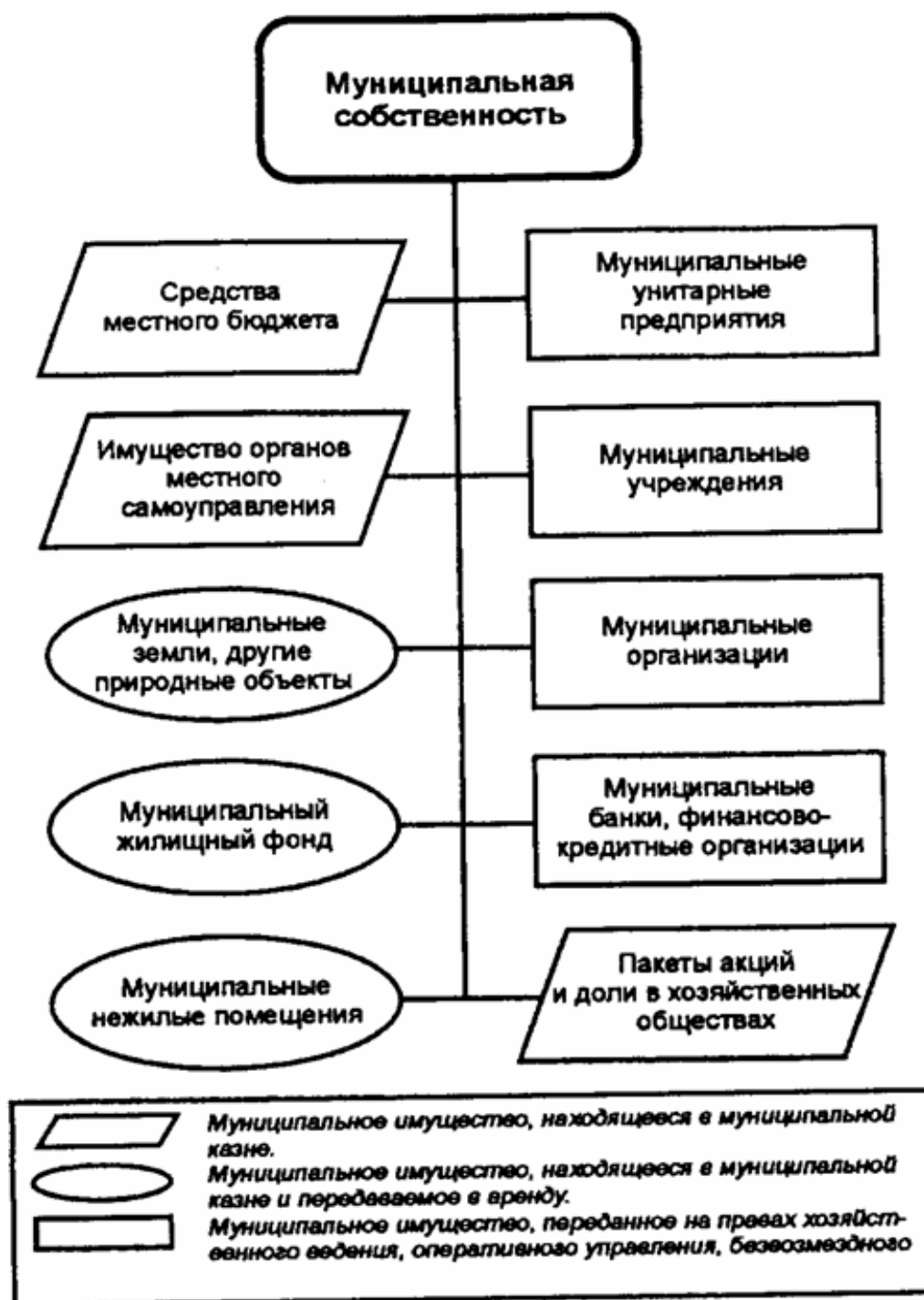


Рисунок 1.1 – Структура муниципальной собственности

Остальная часть собственности, которая не фиксируется ни за какими компаниями или предприятиями может передаваться в управление специальных органов - муниципальную казну. Сюда, как правило, включается

имущество и бюджет, находящиеся в распоряжении органов муниципалитета - здание администрации города, муниципальные земельные участки и так далее.

Муниципальная казна формируется из нескольких элементов - незакрепленных местных (муниципальных) объектов, а также денег местного бюджета.

Задача муниципального образования – контроль и полная ответственность за капитал, находящийся в упомянутой выше казне. При этом оно не отвечает по долгам местных унитарных компаний. Аналогичным образом муниципальные компании также не несут ответственности по долговым обязательствам муниципальных образований. [4]

Что касается бюджета, то неотъемлемым признаком местного самоуправления является самостоятельное формирование местного бюджета.

В соответствии со ст. 132 Конституции РФ органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения. [2]

По структуре муниципальная собственность - одна из разновидностей публичного имущества. Часто ее сравнивают с государственной собственностью, что не всегда корректно. Собственность муниципалитета можно отличить по следующим критериям:

- по объектам. Так, роль государственной собственности может исполнять любое имущество, а муниципальной только то, которое разрешено по закону;

- по субъектам. Государственные объекты находятся во владении государственных органов власти, а муниципальные - местных образований;

- по особенностям покупки и ограничения прав собственности в отношении государственных объектов полномочий больше, к примеру, их всегда можно национализировать;

- по составу правомочий владельца. По законам РФ государственные структуры имеют право ограничивать полномочия муниципальных структур как владельцев. К примеру, может быть введен запрет на приватизацию или же дан приказ на использование имущества в интересах государства.

Функции муниципальных земель можно представить с трех позиций - обеспечения достаточности в отношении экономики, воспроизводственных нужд, а также удовлетворения последней.

Классификация функций собственности с позиции:

I. Обеспечения экономической достаточности, состоятельной деятельности

- а) Обеспечение доходов муниципального бюджета;
- б) Обеспечение развития рыночной инфраструктуры;
- в) Обеспечение развития социальной инфраструктуры;
- г) Обеспечение развития инженерной, бытовой, экологической инфраструктуры;

д) Стимулирование развития малого и среднего бизнеса;

е) Содействие развитию внешних связей.

II. Воспроизводительных потребностей

- а) Обеспечение условий воспроизводства человека;
- б) Обеспечение утилизации отходов;
- в) Обеспечение самовоспроизводства природной среды и жизнедеятельности горожан;

г) Обеспечение защиты окружающей среды;

д) Обеспечение самоуправления;

е) Формирование единого информационного пространства;

ж) Обеспечение защиты населения и правопорядка.

III. Удовлетворения потребностей

а) Функционирование малых предприятий;

б) Инвестиционные цели;

в) Размещение населения в муниципальных жилых домах;

- г) Административные цели;
- д) Будущее развитие.

По ГК РФ собственник объектов имущества может совершать в его отношении различные действия, которые не имеют противоречий с законами РФ или другими государственными актами. [1]

Кроме этого, упомянутые выше действия не должны нарушать интересы и права других людей. Владелец по закону имеет право передавать собственность другим лицам с целью владения или распоряжения ею, пользоваться имуществом, отдавать его в залог или осуществлять обременение. Также законом не запрещен факт передачи тех или иных объектов 3-им лицам для доверительного управления.

В отношении муниципальной собственности действуют те же правила ГК РФ, которые упомянуты выше. При этом в сфере взаимоотношений такого имущества местные граждане - это первичные собственники, а органы исполнительной власти муниципалитета - публичные владельцы. Таким образом, муниципальная власть принимает все решения от имени первичных владельцев, выражая таким способом его интересы и волю.

Полученная в пользование муниципальная собственность находится в полном управлении органов власти на местах. От имени муниципалитета они могут распоряжаться имуществом с соблюдением Конституции, Федеральных законов и нормативных актов. Как правило, местным органам власти разрешается - передавать имущество муниципалитета предприятиям и частным лицам во временное, постоянное (при определенных условиях) пользование, отчуждать и реализовывать другие сделки с соблюдением действующих законов.

Органы самоуправления на местах формируют порядок распоряжения и управления местным имуществом, а местные исполнительные органы обязуются действовать с учетом утвержденной программы. Информация по объектам, находящимся в собственности муниципалитета должна найти отражение в списке-реестре муниципальной собственности.

Местные органы самоуправления на этапе формирования предприятий могут определять будущие задачи и цели образования. Кроме этого, они принимают решения по назначению руководителей и их снятие с должностей, ликвидации и реорганизации структуры, тарифов и цен на товары. К задачам местных органов относится контроль использования и сохранности имеющегося в распоряжении предприятий имущества, заслушивание отчетов руководителей и так далее.

Муниципальные компании не имеют права реализовывать имеющиеся в распоряжении (на праве хозяйственного владения) объекты, сдавать их в залог, отдавать в аренду или вносить в роли вклада в уставной капитал без согласия со стороны уполномоченных структур местной исполнительной власти. Что касается остального имущества, то им предприятие может распоряжаться по своему усмотрению, без согласования с местными органами власти.

Все учреждения, имеющие прямое отношение к местному бюджету, а также являющиеся частью муниципальной собственности, имеют право использовать закрепленное за ними имущество в тех границах, которые определены на законодательном уровне. Одновременно с этим решения важно принимать с учетом целей деятельности, назначения объектов муниципальной собственности, а также зданий органов местной власти.

Местные структуры самоуправления на правах владельца могут забирать имущество, зафиксированное за учреждениями, в той ситуации, когда оно применяется (или не применяется) по своему назначению или отнесено к излишним.

Органам местной власти разрешено сдавать муниципальную собственность в аренду, а с целью повышения его привлекательностью предоставлять льготы потенциальным арендаторам. Основная задача при этом - повысить эффективность собственности муниципалитета и привлечь в бюджет дополнительные средства. [4]

1.2 Эффективность управления муниципальным имуществом

Тема, касающаяся вопросов эффективного управления муниципальной собственностью в России, одна из самых актуальных в настоящее время.

Эффективность деятельности властных структур напрямую зависит от жизнеспособности структуры МСУ, поскольку большая часть решений, принимаемых государством, которые касаются интересов граждан, как правило проходят через органы МСУ и реализуются в жизнедеятельности местных сообществ. [5]

Общество ощущает результаты действий государственной политики и оценивает ее сквозь призму удовлетворения своих потребностей и интересов. Именно этим потребностям и интересам общества муниципального образования и призвана служить муниципальная собственность.

При этом муниципальная собственность, в том состоянии в котором она сейчас находится, на практике не обеспечивает реализацию ее как экономической основы местного самоуправления. Муниципальная собственность в настоящее время характеризуется следующими явлениями: учреждения требуют большого объема финансирования, предприятия муниципалитета в большинстве своем убыточны, социальные услуги населению муниципального образования ниже социальных стандартов, бюджеты муниципальных образований в основном дотационные.

Низкую эффективность муниципальной собственности можно объяснить неблагоприятным состоянием МСУ в целом.

Поскольку, доходы от использования объектов муниципальной собственности в полном объеме поступают в бюджеты муниципальных образований, одной из первоочередных задач органов местного самоуправления является эффективное распоряжение и управление объектами муниципальной собственности.

Эффективность — это показатель, который характеризуется результативностью системы и процесса управления как взаимодействия управляемой и управляющей систем, то есть интегрированный результат

взаимодействия компонентов управления. В какой мере управляющий орган достигает поставленных задач, целей и запланированных результатов показывает именно эффективность. Результаты деятельности муниципалитета, соотнесенные с поставленными и достигнутыми целями и понесенные расходы на их достижение,— это и есть содержание эффективности как управленческой категории.

Чтобы проанализировать эффективность использования муниципального имущества и разработать наиболее эффективные и продуктивные варианты его использования, необходима единая система оценки эффективности использования муниципального имущества, которое принадлежит муниципалитету на праве собственности. Однако такая единая система оценки в настоящее время в России отсутствует.

Рассматривая экономическую эффективность использования объектов муниципальной собственности с позиции экономического эффекта от управления можно рассчитать одноименный показатель, как соотношение поступившего в бюджет муниципального образования дохода от управления муниципальным имуществом к общим расходам, понесенным муниципальным образованием при управлении муниципальным имуществом, который рассчитывается по формуле (1).

$$\text{Ээк} = \frac{(\text{Дисп} + \text{Нд} + \text{Пр})}{3}, \quad (1)$$

где Ээк — экономическая эффективность использования муниципальной собственности;

Дисп — совокупные доходы от аренды и приватизации объектов муниципальной собственности, р.;

Нд — поступления в местный бюджет земельного налога, р.;

Пр — поступления в местный бюджет доходов от перечисления части прибыли муниципальных унитарных предприятий, р.;

З — общие затраты на управление муниципальной собственностью, р. [6]

Эффективность управления муниципальным имуществом представляет более комплексное и широкое понятие, в отличие от понятия «качество управления». При оценке эффективности управления муниципальным имуществом оценивается не только достигаемый результат, но и учитываются затраты на получение этого результата. Соответственно эффективность определяется как соотношение результата управления к затратам всех видов ресурсов (информационных, финансовых, материальных, трудовых), повлиявших на достижение результата.

Так как период осуществления затрат и получения результата чаще всего не совпадают, то для объективной оценки эффективности необходимо учитывать изменение результатов и затрат во времени, в связи с чем сама эффективность становится функцией времени. Зачастую при сопоставлении результатов и затрат применяется процедура их приведения к одному моменту времени, именуемая дисконтированием.

Поскольку эффективность управления муниципальным имуществом характеризуется множеством проявлений различают несколько понятий эффективности управления муниципальной собственностью: [7]

- Социальная эффективность, которая характеризуется по мере соответствия социальным стандартам, общественных благ – среда обитания, уровень жизни населения, уровень здравоохранения, инновации, уровень санитарной культуры, образование, обеспечения национальной безопасности.

- Бюджетная эффективность, которая показывает финансовые последствия мероприятий в области управления имуществом для федерального, регионального и местного бюджета. Основными показателями, характеризующими бюджетную эффективность являются снижение расходов бюджета на содержание муниципальных организаций, доходы от приватизации и продажи принадлежащих муниципальным образованиям акций нерентабельных предприятий, налоговые поступления реализации указанных мероприятий.

Бюджетная эффективность управления муниципальным имуществом рассчитывается как отношение суммы общих поступлений организации в бюджет и внебюджетные фонды (за исключением льгот) к совокупной стоимости используемого имущества, и затем сопоставлять полученные результаты с соответствующим нормативами для различных объектов по сферам деятельности. Установление подобных нормативов потребует разработки, например, оптимального удельного расхода отдельных видов ресурсов на содержание собственности, допустимых объемов производства товаров и услуг в расчете на квадратный метр используемой площади, минимально приемлемых отчислений в бюджет и внебюджетные фонды и т.п.

- Коммерческая (финансовая) эффективность, которая показывает финансовые последствия мероприятий по управлению муниципальной собственностью для их непосредственных участников. Коммерческая эффективность определяется методом оценки и сравнения показателей финансового состояния объекта муниципальной собственности до и после реализации мероприятий: ликвидности, привлечения заемных средств, оборачиваемости капитала, прибыльности.

- Экономическая эффективность, складывается из результатов и затрат, выходящих рамки интересов непосредственных финансовых участников, на проведение мероприятий по управлению муниципальным имуществом. Т.е. так называемая народнохозяйственная эффективность, которая складывается из потребностей, интересов, задач и целей общества. Рассчитывая экономическую эффективность затраты и результаты измеряются в полном объеме с целью отражения совокупной эффективности для всех объектов оценки. Экономическую эффективность можно также рассчитать в стоимостных показателях расходов и затрат за определенный период времени. При этом оцениваются в стоимостном показателе также все сопутствующие и непосредственные социальные и экологические последствия мероприятий и связанные с ними затраты ресурсов.[8]

- Функциональная эффективность системы управления муниципальной собственностью, характеризуется объемом реализации управленческих функций. Функциональную эффективность можно рассчитать из соотношения реализуемых функций управления муниципальным имуществом к муниципальным расходам на его управление, или обратным показателем, характеризующим уровень муниципальных расходов на реализацию таких ключевых функций управления как прогнозирование, программирование, проектирование, анализ, учет, стимулирование, организацию, планирование, оперативное регулирование, контроль. Функции управления муниципальным имуществом как правило определяются положениями, в соответствии с которыми осуществляют свою деятельность органы МСУ.[7]

Таким образом, эффективность традиционно оценивают как соотношение доходов и расходов, или полученных результатов и произведенных затрат. При этом характеризовать эффективность можно в количественных и качественных, в натуральных и стоимостных показателях, по годам и за определенный более длительный период, например, период реализации инвестиционного проекта развития. Оценка эффективности в динамике опирается на дисконтирование потоков доходов и расходов во времени. [9]

1.3 Проблемы управления муниципальным имуществом

При формировании муниципальной собственности, управлении муниципальным имуществом и его приватизации муниципальные образования сталкиваются со сложными экономическими проблемами.

Так, например передача объектов в муниципальную собственность.

Проблема финансирования. При принятии имущества в муниципальную собственность по акту приема-передачи муниципальное образование не получает дополнительные доходы, за счет которых возможно осуществлять финансирование содержания такого имущества.

Проблема износа. В соответствии с действующим законодательством имущество, подлежащее передаче, должно находиться в состоянии пригодном для его эксплуатации. Однако в действительности, часто передаются ветхое имущество, требующее срочного капитального ремонта или даже сноса.

Муниципальное образование в свою очередь имеет право не принимать в собственность объекты, не пригодные для эксплуатации по назначению, однако в некоторых случаях, осознавая безвыходность ситуации, выражает согласие на принятие подобных объектов.

Еще одна проблема – определяемые условия передачи имущества в аренду, а также установление обоснованного размера арендной платы.

В подобной ситуации немаловажно найти баланс между желанием муниципального образования реализовать муниципальное имущество и желанием увеличить доходы от аренды, поступающие в бюджет.

В качестве решения такой проблемы может выступать система льгот и скидок, сочетающаяся с широкой дифференциацией размера арендной платы в зависимости от вида деятельности, состояния и территориального места расположения муниципального имущества. [10]

Не редкая проблема – выбор муниципального образования между сдачей имущества в аренду и его приватизацией, а также совершенствование технологии приватизации.

В данном случае имеются несколько подходов как для доходных так и для убыточных объектов. Экономически эффективный объект можно продать с целью получения разового крупного поступления в бюджет. С другой стороны такой объект можно передать в пользование по договору аренды с целью регулярного пополнения бюджета, при этом размер арендной платы может изменяться с учетом индекса потребительских цен. Продав убыточный объект можно сократить расходы бюджета на его содержание, однако стоимость объекта будет невысокая. Однако при приватизации муниципального имущества необходимо учитывать ограничение - социальную значимость

объекта. Зачастую принятие решения по данному вопросу является не легкой задачей муниципалитета в особенности при бюджетном дефиците.

Также муниципальные образования сталкиваются с проблемой приватизации муниципального жилья.

В интересах муниципального образования, чтобы все пользователи муниципальных жилых помещений стали их собственниками. По факту приватизировано лишь около половины жилищного фонда. Пользователи муниципальных жилых помещений не спешат приватизировать муниципальные квартиры в связи с опасениями лишиться бюджетных дотаций. Кроме того, муниципальные жилые помещения зачастую находятся в аварийных ветхих жилых домах, в связи с чем люди надеются на расселение и улучшение жилищных условий и также не спешат приватизировать муниципальные жилые помещения. [11]

Кроме того, вызывает много проблем разграничение собственности на государственную и муниципальную. Это происходит, в первую очередь из-за единого публично-правового статуса субъектов муниципальной и государственной собственности: они наделены особыми властными полномочиями, которые позволяют принимать им нормативно-правовые акты, регламентирующие порядок осуществления принадлежащего им права собственности, в том числе осуществлением своих прав собственности в общественных интересах.

Также, важно отметить, что отсутствует должная нормативная база, которая регулировала бы данные отношения. Помимо этого, право государственной собственности и право муниципальной собственности отличается многообразием субъектов. В роли субъектов государственной собственности выступают Российская Федерация в целом и ее субъекты — республики, края, области и т. д., но не их органы власти или управления. [1] Они выступают в имущественных вопросах от имени государственного образования и осуществляют те или иные правомочия публичного собственника, согласно своей компетенции. Субъектами права муниципальной

собственности являются муниципальные образования, такие как городские и сельские поселения и другие. От их имени в гражданском обороте правомочия могут осуществлять те или иные органы в соответствии со своей компетенцией.[12]

Строгая привязка перечня объектов, которые могут находиться в муниципальной собственности, к вопросам местного значения муниципальных образований, установленных действующим законодательством, препятствует социально-экономическому развитию муниципального образования. Сегодня в условиях перераспределения полномочий это особенно заметно. До введения в действие нормы закона, устанавливающей ограниченный перечень муниципального имущества, муниципальные образования могли гибко реагировать на спрос населения в той или иной услуге, перепрофилируя объекты муниципальной собственности. Так, муниципальная собственность в современных условиях количественно и качественно отличается от муниципальной собственности в первые годы реформ.[14]

Часто собственник имущества в лице органа местного самоуправления занимает позицию наблюдателя, что не позволяет собственнику в полной мере реализовывать свои цели, задачи, защищать свои права и интересы, что сказывается на уровне управления и приводит к снижению неналоговых доходов бюджета, а следовательно отражается на удовлетворении потребностей населения муниципального образования.[17]

Плюс ко всему не налажен полный пообъектный учет объектов муниципальной собственности, отсутствует единый реестр, включающий развернутую актуальную информацию об имуществе, а также не проводится полная и сплошная инвентаризация муниципального имущества. Таким образом, объекты муниципальной собственности выпадают из поля зрения собственника имущества, что приводит к выводу имущества из сферы влияния, контроля со стороны собственника, а следовательно и к снижению эффективности управления и использования муниципального имущества.

Одной из частных проблем муниципальной собственности является управление жилищным фондом. Согласно статье 19 Жилищного кодекса РФ в зависимости от формы собственности жилищный фонд делится на муниципальный, государственный и частный. По целевому назначению жилищный фонд подразделяется на фонд коммерческого назначения, специализированный жилищный фонд, социального назначения и индивидуальный жилищный фонд.

Муниципальный жилищный фонд — один из основных объектов права муниципальной собственности — предназначен для удовлетворения потребностей населения данной территории в жилище. Объекты муниципального жилищного фонда, как и государственного, подлежат пообъектной регистрации в реестре муниципальной собственности, который ведут органы по управлению муниципальным имуществом. [18]

При толковании норм действующего законодательства в данной сфере возникают проблемы, которые решаются лишь в судебном порядке. Причем на защиту своих интересов в судебном порядке приходится опять же расходовать финансовые, трудовые, временные ресурсы. В связи с противоречивостью и двусмысленностью законодательства в настоящее время такие вопросы разрешаются только в судебном порядке. И имеется огромное множество судебных прецедентов, когда муниципалитеты и федеральные органы исполнительной власти перекидывают друг на друга заведомо не прибыльные организации, к примеру, интернаты, детские дома и так далее.[19]

Следует также отметить и другие проблемы по управлению и распоряжению муниципальной собственностью в муниципальном образовании. Практикой в процессе учета и управления имуществом является использование разобщенных автоматизированных систем по управлению частью муниципальной собственности. Система программных продуктов состоит из нескольких программ: программа по взиманию арендной платы с объектов муниципальной собственности программа по учету имущества и др. Т.е. отсутствует единая общая база данных об объектах муниципальной

собственности, что отрицательно сказывается на эффективности учета муниципального имущества и осуществлении его контроля, кроме того отсутствует возможность проанализировать влияние экономических условий на состояние имущества, бюджет муниципалитета, эффективность его использования, а также замедляется скорость принятия управленческих решений. Также отсутствует возможность комплексного анализа информации, содержащейся в разрозненных информационных базах, что приводит к неправильным управленческим решениям, особенно когда требуется высокая оперативность и корректность принимаемых решений. Это подтверждает актуальность задачи создания современного инструмента для контроля и управления муниципальным имуществом.

Еще одной актуальной проблемой для многих муниципальных образований является проблема бесхозного имущества. Тот порядок, который сегодня существует, не дает оперативно забрать муниципальное имущество в собственность и дальше вкладывать в него средства для того, чтобы провести определенную инвентаризацию, провести ремонт и чтобы это имущество шло функционально в то назначение, ради которого оно было создано.

Проблема заключается в том, что в связи с изменениями в законодательстве огромный объем имущества остался без хозяина и соответственно встает вторая проблема — запутанность судебной и иной правоприменительной практики в отношении бесхозного имущества. Муниципалитетам необходимо встать на позицию, что в соответствии с законодательством, признание права муниципальной собственности на бесхозное имущество — это право, а не обязанность муниципального образования, в частности статья 225 Гражданского кодекса не обязывает органы местного самоуправления принимать меры к признанию права муниципальной собственности на бесхозное имущество.

Судебная практика о понуждении муниципальных образований к совершению действий, направленных на постановку на учет противоречива.

Муниципальные образования должны ставить на учет объекты, которые необходимы для решения вопросов местного значения в соответствии со статьей 50 Федерального Закона №131-ФЗ. Кроме того, в виду скудности бюджета процесс продлить во времени на несколько финансовых лет.[14]

В Российской Федерации доходы от использования муниципального имущества являются одним из основных источников доходов муниципальных образований.

Как было обозначено ранее экономическая эффективность использования муниципальной собственности определяется соотношением полученного бюджетом дохода от управления муниципальной собственностью к общим затратам на управление.

Из приведенных статистических данных в таблице 1.1 видно, что местные бюджеты РФ дефицитные и имеют отрицательную тенденцию. Данный факт подтверждает недостаточность доходов, поступаемых в бюджеты муниципальных образований, в том числе доходов от использования муниципального имущества, в связи с вышеобозначенными проблемами.

Таблица 1.1 – Местные бюджеты в РФ [16]

Местные бюджеты РФ на 2012 - 2015 г., млн. руб.			
год	доходы	расходы	дефицит (-),
			профицит (+)
2012	2625325	2730748	-105423
2013	2805553	2931082	-125529
2014	3356973	3478161	-121193
2015	3526654	3659707	-132959

Таким образом, от состояния муниципального имущества, его объектной базы и его эффективного использования зависит развитие муниципального образования в целом, что влияет на экономический рост муниципалитета и спрос населения.

Муниципальная власть принимает все решения от имени первичных владельцев, выражая таким способом его интересы и волю, и распоряжается

имуществом с соблюдением Конституции, Федеральных законов и нормативных актов.

Одной из главных задач муниципального образования является эффективное распоряжение и управление муниципальной собственностью, поскольку все полученные доходы от ее использования поступают в бюджет муниципального образования. При этом чтобы для эффективного управления муниципальным имуществом необходимо проводить тщательный анализ использования объектов муниципальной собственности, для чего необходима единая система оценки эффективности использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования, которая в настоящее время в России отсутствует. Таким образом, эффективность традиционно оценивают как соотношение доходов и расходов, или полученных результатов и произведенных затрат.

Однако при формировании муниципальной собственности, управлении муниципальным имуществом и его приватизации муниципальные образования сталкиваются со сложными экономическими проблемами, в отношении которых существуют соответствующие методы и механизмы их решения.

2 Методы управления муниципальным имуществом

Экономический механизм управления муниципальным имуществом состоит из комплекса нормативных, законодательных, административных актов и экономических действий органов власти, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности городского сообщества.[21]

2.1 Нормативно-правовое регулирование управления муниципальной собственностью

В России до 1991 года признавалось только два вида собственности: личная собственность граждан и государственная. Наиболее важным законодательным актом с которым пришло реальное понятие муниципальной собственности стало постановление Верховного Совета РФ от 27.12.91 №3020–1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».[15]

С принятием данного законодательного акта произошло разграничение государственной собственности на федеральную собственность, собственность субъектов федерации и муниципальную собственность. В отношении всех трех уровней собственности в 1992 году был запущен механизм массовой приватизации.

В итоге произошедших реформ в федеральной собственности оказалось примерно 50% общего объема объектов государственной собственности (по стоимости), в собственности субъектов Федерации – 40%, в муниципальной собственности – 10%. [25]

В настоящее время законодательную и нормативно-правовую базу, регулирующие вопросы управления и распоряжения муниципальной собственностью, можно разделить на три блока: формирование муниципальной

собственности, управление/распоряжение муниципальной собственностью и отчуждение муниципальной собственности.

Собственность является объектом гражданских прав, а право собственности – базовым в гражданских правоотношениях, в связи с чем все отношения по поводу собственности регулируются ГК РФ и в соответствии с ГК РФ федеральными законами.

ГК РФ характеризует (ст. 215 ГК РФ) муниципальную собственность как собственность городских, сельских поселений и иных муниципальных образований.

ГК РФ в ч.2 ст. 212 устанавливает субъекты, в чьей собственности может находиться имущество: граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования.

Как уже указывалось, Конституция РФ установила, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Аналогичное положение закреплено и ГК РФ. Статьями 71-73 Конституции РФ определены предметы ведения, в том числе в области экономических отношений и регулирования вопросов собственности, Российской Федерации и субъектов РФ, а статьями 130 и 132 вопросы, решаемые посредством местного самоуправления.[2]

Конституцией Российской Федерации установлены основы правового положения муниципальной собственности и владения, пользования, распоряжения ею.

Вопросы муниципальной собственности регулируются также Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами. Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что особенности возникновения,

осуществления и прекращения права муниципальной собственности устанавливаются федеральным законом.[14]

В состав муниципального имущества в соответствии с ФЗ №131 может входить:

а) имущество, предназначенное для решения установленных ФЗ №131 вопросов местного значения и перечисленное в частях 2–4 ст. 50 данного закона;

б) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам МСУ, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ;

в) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц МСУ, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа МО.

Так как на основании конституционных норм местное самоуправление в РФ обладает собственной компетенцией и самостоятельностью в ее пределах, а Федеральным законом № 131-ФЗ к компетенции местного самоуправления отнесены формирование, утверждение и исполнение местного бюджета, установление местных налогов и сборов, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, принятие и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования, организация предоставления и оказание населению большого объема услуг, связанного с жизнеобеспечением, и др., это определяет возможность и необходимость регулирования ряда вопросов, связанных с муниципальной собственностью, финансово-экономическими отношениями, уставами муниципальных образований и правовыми актами органов местного самоуправления. Такое регулирование осуществляется в пределах, установленных законодательством и обеспечивающих

самостоятельность решения населением и органами местного самоуправления вопросов местного значения.[14]

Таким образом, правовую основу муниципальной собственности составляют федеральные правовые акты и муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы формирования, владения, пользования, распоряжения, управления муниципальной собственностью.

По отдельным имущественным объектам в соответствии с федеральными законами решение об их включении в состав муниципальной собственности конкретного муниципального образования или исключении из состава муниципальной собственности данного муниципального образования (разграничение имущества между муниципальными образованиями и перераспределение имущества между субъектом РФ и муниципальным образованием) принимается органами государственной власти субъекта РФ. Законы субъекта РФ о порядке подготовки и принятия таких решений и сами данные решения также относятся к правовой основе муниципальной собственности.

Собственник наделен правом самостоятельно и добровольно распоряжаться своим имуществом. Сделки с муниципальным имуществом совершаются на основании договора. Положения заключенного договора являются обязательными для сторон и определяют в ряде случаев не только судьбу вещи, но также правомочия и обязательства сторон в отношении имущества, т.е. также формируют правовые основы муниципальной собственности. Однако органам местного самоуправления при совершении сделок с муниципальным имуществом необходимо учитывать ограничения, установленные Федеральным законом от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Основным нормативным правовым актом, обладающим наряду с решениями референдума высшей юридической силой в системе муниципальных правовых актов, является Устав муниципального образования.

Уставом муниципального образования в сфере осуществления полномочий муниципального собственника регулируются:

- полномочия органов местного самоуправления, необходимые для решения вопросов местного значения;
- разграничение полномочий собственника между органами местного самоуправления;
- формы, порядок и гарантии участия населения в решении вопросов муниципальной собственности;
- органы, участвующие в гражданских правоотношениях от имени муниципального образования и их полномочия;
- порядок определения целей, условий и порядка деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, утверждения их уставов ;
- порядок назначения на должность и освобождения от должности руководителей муниципальных организаций ;
- порядок отчетов руководителей муниципальных организаций ;
- порядок формирования, размещения, исполнения и контроля за исполнением муниципального заказа ;
- порядок формирования, утверждения и исполнения местного бюджета, порядок контроля за его исполнением;
- случаи и порядок дополнительного использования собственных материальных ресурсов и финансовых средств для осуществления переданных государственных полномочий.

Помимо Устава муниципального образования вопросы муниципальной собственности регулируются и муниципальными нормативными правовыми актами. Так, должны быть в муниципальных правовых актах определены:

- порядок владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. В том числе, должны быть урегулированы вопросы об управлении и охране муниципального имущества, о ведении реестра объектов муниципальной собственности, о программе муниципальных статистических

наблюдений за муниципальным имуществом, об аренде, передаче в пользование муниципального имущества, о залоге, о контроле использования, о порядке создания, реорганизации, ликвидации муниципальных предприятий и учреждений, о порядке определения состава закрепляемого за организацией имущества, о назначении руководителей организаций, об условиях контракта с руководителями, о внесении имущества в уставный фонд, о представлении интересов собственника в организациях с участием муниципального образования, о перечне, назначении и порядке создания фондов муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений и т.п.;

- порядок и условия приватизации муниципального имущества (и программа приватизации);

- регламент деятельности каждого из органов местного самоуправления, осуществляющих полномочия собственника;

- регламенты осуществления органами местного самоуправления функций и оказания услуг, связанных с владением, использованием, распоряжением, управлением муниципальной собственностью;

- порядок содержания и использования муниципального жилищного фонда;

- порядок использования муниципальных водных объектов, городских лесов;

- порядок охраны и сохранения памятников местного значения;

- порядок определения, использования имущества, управления имуществом, предназначенным для обеспечения деятельности органов и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений.

В отношении муниципальной собственности наиболее распространенными и значимыми являются три правовых режима: хозяйственное ведение, оперативное управление и режим муниципальной казны.

Владение и распоряжение муниципальным имуществом на указанных правах регулируется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Федеральном законе «Об автономных учреждениях» № 174-ФЗ от 03 ноября 2006 г..

Федеральное законодательство вводит прямые или косвенные ограничения для публичного собственника в части наличия и использования имущества. В частности, ч. 5 ст. 50 Федерального закона № 131-ФЗ установлено требование по перепрофилированию или отчуждению имущества, не отвечающего требованиям частей 1-4 указанной статьи, а переходными положениями Федерального закона № 131-ФЗ (ч. 8 ст. 85) установлен срок таких действий в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности на 1 января 2006 года – до 1 января 2012 года.

Гражданское законодательство РФ регулирует вопросы формирования имущественного комплекса муниципальных образований. Право муниципальной собственности возникает по различным не запрещенным законом основаниям. В отличие от частной собственности, право муниципальной собственности может возникнуть в процессе разграничения, передачи общегосударственной собственности. Первичное формирование муниципальной собственности происходило на основе разграничения общегосударственной собственности и началось до принятия новой Конституции Российской Федерации.

Порядок разграничения и перераспределения имущества между публично-правовыми образованиями установлен федеральным законодательством, в частности, ст. 85 Федерального закона № 131-ФЗ и ст. 154 (части 11 и 11.1) Федерального закона от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации

законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"».

Особенностью передачи и разграничения имущества является то, что право собственности на недвижимые вещи при передаче и разграничении имущества в указанных случаях возникает не с момента государственной регистрации недвижимого имущества, а с момента, установленного органами государственной власти при принятии решения о передаче или разграничении имущества между публично-правовыми образованиями. Основанием возникновения права собственности является соответствующее решение органов государственной власти.

В дальнейшем формирование муниципальной собственности может идти путем создания новых объектов собственности, приобретения на основании различных допускаемых законодательством сделок, приобретения на основании приобретательной давности; получения в дар, принятия в муниципальную собственность бесхозных объектов и другими законными способами, в том числе путем принудительного изъятия для муниципальных нужд в судебном порядке земельных участков.

Основания прекращения права муниципальной собственности. Основания прекращения права собственности также определяются ГК РФ. Согласно статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при:

- отчуждении собственником своего имущества другим лицам;
- отказе собственника от права собственности;
- гибели или уничтожении имущества;
- утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом, в частности при обращении взыскания на имущество.

Часто считается, что приватизация регулируется Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и

муниципального имущества», однако при применении этого термина используют его только в значении, установленном названным законом и по отношению к имуществу, определенному данным законом.

Отчуждение муниципального недвижимого имущества регулируется Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Приватизация жилья регулируется Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4 июля 1991 года № 1541-1.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки является обязательным при определении стоимости объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам РФ либо муниципальным образованиям и подлежащих приватизации. Оценку может проводить только оценщик (юридическое и (или) физическое лицо), имеющий соответствующую лицензию.[26]

Законодательство в области организации местного самоуправления определяет лишь основные принципы и направления в сфере управления муниципальной собственностью, регламентацию же основных процедур закон возлагает непосредственно на местное самоуправление.

2.2 Принципы эффективного управления муниципальным имуществом

Система управления муниципальной собственностью заключается в основном в управлении и использовании муниципальных объектов недвижимого имущества.

При управлении любой недвижимостью необходимо обеспечить достижение следующих целей и задач: повысить их доходность; добиться

простого и удобного доступа к ним предпринимателей; исключить проникновения коррупции в процесс управления недвижимостью; вовлекать в хозяйственный оборот объекты незавершенного строительства; оптимизировать структуру недвижимости с целью обеспечения устойчивых предпосылок для экономического роста.

Решению этих задач поможет реализация комплекса следующих мероприятий и действий[27]:

- Формирование концепции управления имуществом, находящимся в собственности, на основании максимизации стоимости комплекса недвижимости.

- Приведение объектов недвижимости в состояние, наиболее эффективное для использования.

- Формирование полного реестра, содержащего количественные, стоимостные, технические и правовые характеристики объектов недвижимости, включающего объекты незавершенного строительства.

- Обеспечение безусловного применения механизма рыночной оценки при использовании недвижимости, выравнивание ставки арендной платы, взимаемой за использование недвижимости, со ставками, сложившимися на рынке.

- Создание условий для привлечения инвестиций в недвижимость, в том числе путем предоставления на максимально льготных условиях инвесторам объектов незавершенного строительства и т. д.

- Обеспечение контроля за использованием и сохранностью имущества, а также контроля за деятельностью лиц, привлекаемых в качестве управляющих.

Для решения поставленных задач необходимо следующее.

Во-первых оценить структуру и стоимость муниципального недвижимого имущества, его целесообразность и востребованность. По результатам оценки будут выявлены прибыльные объекты недвижимого имущества, в которые целесообразно инвестировать.

Второй шаг – определение возможности инвестирования в развитие имущественного комплекса. Максимальный и минимальный объем инвестиций в объект муниципальной собственности определяется с учетом финансово-экономического положения и возможности привлечения инвестиций и заемных средств.

Третий этап состоит в прогнозировании дальнейших мероприятий в отношении муниципальных объектов: сдача в аренду, передача в собственность, ремонт/реконструкция/модернизация, ликвидация, приобретение новых объектов (в т.ч. лизинг и кредит) и т. д. Зачастую минимальный объем инвестиций рассчитывается из стоимости оборотных средств, необходимых для его восстановления/реконструкции/строительства. Объем инвестиций максимальный складывается из уровня стоимости оборотных средств и внеоборотных, необходимых для развития муниципального имущества.

Для операции упорядочения объектов автор считает целесообразным предложить экономико-математическую модель как меру предпочтения развития того или иного объекта недвижимости.[28] При выборе объекта приоритет определяется его инвестиционной привлекательностью. Таким образом, работа по определению экономической эффективности управления недвижимостью сводится к оценке инвестиционной привлекательности данных объектов.[29]

Показателями эффективности использования объектов муниципальной собственности может приниматься рациональность территориального расположения объектов муниципальной собственности, с учетом специфики и востребованности района города, соблюдение интересов администрации города и его жителей, интересов природопользования, экологической безопасности и т.д.

Как правило, различают три критерия, по которым оценивается эффективность использования муниципальных объектов недвижимого имущества: земельный, градостроительный, природоохранный.[30]

С позиций земельного - эффективность оценивается по сумме дохода от использования земельных ресурсов, с позиций градостроительного – созданием пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города; с позиций третьего – максимальным сохранением ценных природных ландшафтов и обеспечением экологического равновесия, положительно сказывающегося, в конечном итоге, на здоровье населения.[21]

Фактически при эффективном управлении должна быть решена триединая задача:

- обеспечение сохранности объектов муниципальной собственности;
- рациональное ее использование;
- приращение муниципального имущества.

Не мало важным аспектом управления является координация взаимодействия между субъектами муниципального образования, а также с субъектами, имеющими другие формы собственности. При управлении муниципальной собственностью важно учитывать требования, формирующиеся рыночной экономикой (конкуренцию, спрос, предложение, стоимость и т.д.), поскольку ее воспроизводство осуществляется в условиях рыночных отношений.[31]

С позиции институционального подхода, управление муниципальным имуществом – это система организационно-экономических отношений между различными субъектами по поводу организации воспроизводства и использования объектов муниципальной собственности посредством организационно-экономических функций, форм и методов с целью обеспечения основополагающих социальных и экономических интересов местного сообщества. Такое определение одновременно отражает целевую, воспроизводственную и функциональную составляющие.[32]

Управление муниципальной собственностью включает планирование, прогнозирование, планирование, мотивацию, организацию, контроль, координацию и т.д. При этом могут быть использованы экономические, административные и другие методы.

С целью эффективного распоряжения и использования муниципального имущества необходимо придерживаться следующих принципов.

- Целеполагание, т.е. разработка дерева целей с выделением основной цели и приоритетных целей. Стратегической социальной целью является создание материальных условий для устойчивого воспроизводства благ, удовлетворяющих социальные потребности населения муниципального образования. Общей экономической целью является обеспечение устойчивого развития муниципального сектора экономики.

- Комплексность и системность управления. Этот принцип призван обеспечить: взаимосвязь функций управления собственностью и общей цели управления, придающей направленность системы элементов управления; единство действий представительных и исполнительных органов местного самоуправления, а также всех управляющих структур и лиц; органичное сочетание экономических и административных методов управления; использование единых критериев оценки эффективности управления и т.д.

- Обязательность качественного правового регулирования. Для этого необходимы разработка, принятие и совершенствование системы законодательных и нормативных актов, создающих правовое обеспечение управлению.

- Оценка результативности управления на основе критериев социальной и экономической эффективности. Социальная эффективность обеспечивается тогда, когда затраты на управление соотносятся с благами, получаемыми муниципальным образованием, экономическая эффективность - когда затраты и управление соотносятся с интегральным эффектом муниципального хозяйства. При этом может быть использована целая система показателей.

- Социальная и экономическая ответственность субъектов управления за устойчивость расширенного воспроизводства собственности и эффективность использования ее объектов. В настоящее время не существует ни административной, ни партийной ответственности. Безусловно, субъекты управления муниципальной собственностью должны нести ответственность за

ущерб, нанесенный местному сообществу и государству некомпетентными действиями, бездейтельностью, а тем более коррупцией и криминальными махинациями при управлении. Концепция социальной и экономической ответственности должна быть реализована в системе законодательных актов прямого действия, в которых механизм ответственности должен быть детально разработан.

- Прогрессивная мотивация. Для реализации этого принципа важно разработать механизм материальной заинтересованности в результатах труда. Для этого используются научно обоснованная политика дивидендов, прогрессивная система оплаты труда, продвижение по служебной лестнице, система социального обеспечения, защиты и страхования и т.д.

- Непрерывная эволюционная реорганизация осуществляется с помощью таких методов управления муниципальной собственностью, как приватизация и деприватизация, муниципализация, децентрализация управления, его демократизация и т.д.

- Профессионализм. Реализация данного принципа предполагает привлечение субъектов управления на конкурсной основе, высокий уровень их подготовки и повышения квалификации, исключение коррупции при приеме менеджеров и оценке уровня их квалификации.[34]

Для эффективного управления имуществом должны быть созданы необходимые и достаточные базы управления (организационная, юридическая и экономическая). Эти базы управления подразумевают наличие ряда отношений:

- а) отношения между собственниками недвижимости (федерация, субъекты федерации, муниципалитеты, частный сектор);

- б) отношения относительно видов имущества (движимое, недвижимое, в т. ч. земельные отношения).

Развитие муниципальной собственности, расширение объектной базы обусловлено необходимостью развития муниципального хозяйства. Оно

неизбежно следует за экономическим ростом муниципального образования и спросом населения.

Поэтому структура объектов муниципальной собственности должна быть достаточной для удовлетворения потребностей жителей территории.[37]

2.3 Муниципально-частное партнерство

Муниципально-частное партнерство является одним из наиболее эффективных инструментов при управлении муниципальной собственностью.

До недавнего времени в законодательстве Российской Федерации отсутствовала четкая регламентация термина «муниципально-частного партнерства». Содержание данного понятия зависело в существенной степени от того, в каком регионе проект МЧП реализовывался с учетом финансовых и территориальных возможностей соответствующего субъекта РФ.

1 июля 2015 года Государственной Думой Российской Федерации был принят Федеральный Закон от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающий в силу с 1 января 2016 года. Названный Федеральный закон определяет основы правового регулирования отношений, возникающих в связи с подготовкой проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства, заключением, исполнением и прекращением соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, в том числе соответствующие полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления, устанавливает гарантии прав и законных интересов сторон соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве. В статье 3 данного закона муниципально-частное партнерство определяется как юридически оформленное на определенный срок и основанное на объединении ресурсов, распределении рисков сотрудничество публичного партнера, с одной

стороны, и частного партнера, с другой стороны, которое осуществляется на основании соглашения о муниципально-частном партнерстве, заключенных в соответствии с настоящим Федеральным законом в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления доступности товаров, работ, услуг и повышения их качества.[38]

Получив законодательную основу, МЧП сегодня только еще начинает свое становление в рамках правового поля. При этом в ряде муниципальных образований РФ уже накоплен определенный опыт использования механизма государственно-частного партнерства в области модернизации хозяйственного комплекса города.

Современные модели муниципально-частного партнерства включают:

1) Инвестиционные договоры (соглашения). Муниципалитеты заключают договоры на поставку товаров, выполнение работ и услуг для муниципальных нужд в форме муниципальных контрактов, порядок заключения которых определен законодательными актами Российской Федерации.

2) Партнерское сотрудничество на базе отношений аренды муниципального имущества.

В рамках МЧП объекты муниципальной собственности сдаются в аренду представителям частного бизнеса на строго определенных условиях для решения арендатором вопросов, общественно-значимых для конкретного муниципального образования. При этом в договоре аренды могут быть предусмотрены определенные льготы для арендатора.

Модель МЧП на базе арендных отношений может быть использована для решения ряда социально-экономических вопросов развития муниципального образования. Например, для поддержки малого и среднего бизнеса, для развития сферы услуг населению, социальной поддержки определенных категорий граждан, стимулирования создания новых рабочих мест и т. п.

3) Концессии. Из всех форм публично-частного партнерства концессия является наиболее широко используемой формой. Кроме того, в Российской Федерации действует Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», определяющий механизм и порядок заключения таких соглашений. Для муниципалитетов наибольший интерес предоставляют концессии в сфере ЖКХ, общественного транспорта, сбора и утилизации отходов.[39]

4) Участие в капитале. Модель МЧП в форме участия в капитале может быть реализована в итоге приватизации муниципальных предприятий или учреждения хозяйственных обществ партнерами на основании их акционерного или долевого участия.

Модели МЧП могут реализовываться только при существовании взаимной выгоды для обеих сторон. Наличие выгоды — необходимое условие партнерских отношений. Однако выгоды для сторон такого партнерства обусловлены разными, а в ряде случаев и противоположными основаниями. Поэтому, чтобы корректно сформировать условия МЧП, необходимо ясно понять сущность выгоды как для органов местной власти, так и для бизнес-сообщества. Очень важно, чтобы партнеры ясно оценивали и свои выгоды, и выгоды противоположной стороны.

Наряду с выгодой любому виду хозяйственной деятельности присущи также и риски возникновения различных потерь, начиная с финансовых и заканчивая репутационными.

Для муниципальных образований потенциальные риски МЧП заключаются в:

1) необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов (в случаях предусмотренных соглашениями) муниципальным образованием или задержка в реализации проекта вплоть до его остановки из-за ошибочного экономического обоснования проекта или вследствие изменения конъюнктуры рынка;

2) затягивании исполнителем срока реализации проекта;

3) увеличении собственных издержек из-за ошибок в экономическом обосновании проекта, изменения конъюнктуры рынка или изменения системы регулирования;

4) снижении качества муниципальных услуг из-за недобросовестности или плохой подготовки партнера;

5) повышении стоимости муниципальных услуг из-за неверного экономического обоснования проекта либо изменения конъюнктуры рыночной;

6) репутационных потерях в случаях провала проекта или недостижения его целевых установок.

Потенциальные риски для бизнес-сообщества заключаются в:

1) изменении условий деятельности в рамках партнерских соглашений в случае возникновения политических рисков (изменение правового регулирования, изменение приоритетов органов публичной власти и т. п.);

2) изменении потребительских предпочтений, изменении рыночной конъюнктуры при невозможности изменения условий партнерских соглашений;

3) невозможности достижения планового уровня рентабельности или уменьшение рентабельности из-за изменения конъюнктуры рынка или воздействия разных экономических или политических факторов;

4) снижении уровня объемов финансирования со стороны муниципального образования в результате действия различных экономико-политических факторов;

5) падении планового уровня доходов во время действия партнерских соглашений;

6) невыполнении соглашений о солидарной ответственности сторон;

7) репутационных потерях в случае недостижения целей проекта или его провала.

МЧП широкое распространение в России.

Так, например, в 2012 году в г. Уфа завершился региональный инвестиционный проект «Строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры на территории города Уфы», инициированный в 2008 году.

В ходе осуществления проекта был задействован такой инструмент государственно-частного партнерства как Инвестиционный фонд Российской Федерации. Также в рамках проекта использовались инвестиционные бюджетные ресурсы республиканского и местного уровней, а также частные инвестиционные средства. Совокупная стоимость проекта оценена более чем в 3 миллиарда рублей. По итогам реализации проекта — мощности очистных сооружений города возросли до 500000 м³ в сутки, и был целиком остановлен сброс неочищенных промышленных стоков в реку Белая. За счет частных инвестиций было построено и реализовано более 130000 кв.м. жилья.

К успешным примерам реализации проектов МЧП является реализуемый в настоящее время в г. Казань проект МЧП «Концессия в области здравоохранения», обеспечивающий доступность высокотехнологичных медицинских услуг. Инвестор получил в управление на период 10 лет уже работающий медицинский центр планирования семьи и репродукции. За счет частных инвестиционных ресурсов, без бюджетных затрат, для медицинского центра было обновлено оборудование.

В г. Самара разработан проект МЧП «Билдинг-сад» в области дошкольных образовательных учреждений. Этот проект включает мини-садики, обеспечивающие 20–40 детских мест на первых этажах жилых домов. Муниципалитет частично возмещает частному инвестору издержки по содержанию воспитанников.

Республика Карелия совместно с 22 муниципалитетами реализует проект по их обеспечению очистными канализационными сооружениями. Конечно, для инвесторов более привлекателен республиканский, нежели муниципальный уровень реализации проекта. Сложились также и другие формы взаимодействия государства и бизнеса в сфере обеспечения населения коллективными благами, например, в Ивановской области аналогичная Республике Карелии задача решается через реализацию проектов развития городских агломераций, в основе которых лежит объединение усилий администраций крупных городов и городов-спутников.[40]

2.4 Зарубежная политика управления публичной формой собственности

Рассмотрим управление публичной собственностью на примерах зарубежных стран. Разберем несколько примеров из них.

Первое, на что нельзя не обратить внимание – разнообразие источников финансирования и заметная роль государства в их регулировании и формировании.

Заметим, что Статья 9 Европейской хартии местного самоуправления предусматривает, что:

- органы местного самоуправления имеют право в рамках национальной экономической политики на обладание достаточными собственными финансовыми средствами, которыми они могут свободно распоряжаться при осуществлении своих функций;

- финансовые средства органов местного самоуправления должны быть соразмерны предоставленным им Конституцией или законом полномочиям;

- часть финансовых средств органов местного самоуправления должна поступать за счет местных сборов и налогов, ставки которых органы местного самоуправления вправе устанавливать в пределах, определенных законом.

Можно выделить следующие основные источники местных бюджетов:

- Субсидии органам местного самоуправления,
- Сборы и компенсации,
- Местные налоги,
- Местные займы.

Так, в данном перечне отсутствует важный источник, связанный с хозяйственным использованием объектов муниципальной собственности (в их числе - предприятия, земли, нежилые помещения). В оценке роли местных налогов следует отметить, что значение показателя их доли в формировании доходов местных бюджетов варьируется в достаточно широком диапазоне, отражая специфику межбюджетных отношений в зарубежных странах.

Так, например, в Японии местные налоги играют существенную роль, составляя более 70 процентов доходной части местных бюджетов (прямые налоги).

Система прямых местных налогов Франции, которые формируют доходную часть местных бюджетов (жилищный налог, профессиональный налог, земельный налог, транспортный налог, налог на уборку улиц и т.д.) в результате мероприятий по децентрализации государственного управления составляет 60-65%.

В США доля местных налогов (в среднем) по всем органам местной власти составляет 39% при дифференциации значения этого показателя от 16% в специальных округах до 60% - в поселках 67%.

Другим источником доходов местных органов власти являются различные сборы с населения, а также компенсации за различного рода услуги. К ним, в частности, относятся платежи за канализацию; парковку; выдачу лицензий, паспортов и водительских документов; благоустройство улиц; пользование строительными и оздоровительными сооружениями, учреждениями культуры, общественным транспортом; плата за нотариальные, ритуальные и иные услуги. Значительную часть неналоговых поступлений обычно составляют штрафы, налагаемые местными властями за нарушение правил торговли, загрязнение окружающей среды и др.[41]

Рассмотрим структуру публичной собственности на примере некоторых стран.

Финляндия — это конституционная республика. Система высших органов власти, в том числе их компетенция по разным вопросам, разграничение полномочий и правила взаимодействия друг с другом определяется Конституцией страны. Здесь недвижимость подразделяется на земельные участки и жилые или коммерческие помещения. Есть принцип, в соответствии с которым все земли, расположенные внутри государственных границ, должны иметь своего владельца. Если у земли не было владельца, то она считалась государственной.

В Испании государство может экспортировать или реквизи́ровать необходимое ему имущество.

Конституция Испании гласит, что государственной собственностью является имущество, определенное законом, а также во всех случаях: прибрежная зона, пляжи, территориальные воды, природные ресурсы экономической зоны и континентальный шельф. Использование, защита и сохранность государственной и национальной собственности регулируется законом.

Гражданский кодекс Испании устанавливает, что к имуществу, находящемуся в общем пользовании, относятся дороги, каналы, реки, водопады, порты и мосты, построенные государством, берега, пляжи, и редуты. Помимо указанных выше объектов, Закон о государственном имуществе относит к государственной собственности:

- имущество, находящееся в собственности государства и предназначенное для общего пользования;
- вещные права, вытекающие из аренды, принадлежащих государству объектов;
- все иные права, вытекающие из владения государственным предприятием;
- имущество, предназначенное для какой-либо государственной службы или для развития национального богатства;
- права на совместную собственность, принадлежащую государству.

Во Франции в состав исключительной собственности государства французский гражданский кодекс включает:

- дороги и улицы, за состоянием которых следит государство,
- реки, судоходные и сплавные речки, берега, морские наплывы, порты, гавани, рейды и любые участки территории Франции, которые не могут находиться в частной собственности;
- ворота, стены, рвы, оборонительные сооружения укреплений и крепостей.

Бесхозное имущество, то есть имущество, никем не освоенное, и имущество лиц умерших без наследников, также принадлежит государству.

Французское законодательство относит к числу объектов государственной собственности воздушное пространство, недра земли, шахты и недвижимое имущество, предназначенные для их эксплуатации.[42]

Далее рассматриваются формы управления казной на примере США и Германии.

В США государственная собственность в виде имущества казны составляет примерно 20% национального богатства и уступает по величине аналогичного показателя только Франции. К имуществу казны в США относят: государственный земельный фонд, систему водоснабжения, шоссейные дороги (за исключением частных), автодорожное и портовое хозяйство, аэропорты, электростанции, теплоцентраль, почту, государственные научно-исследовательские институты, университеты, колледжи. Земельный фонд включает в себя: землю как опорную поверхность, земли сельскохозяйственного назначения, водные ресурсы, недра, полезные ископаемые. Третья часть земель находится в собственности федерального Правительства США, на эту часть территории приходится (с учетом континентального шельфа) 80% запасов нефти и природного газа, 50% запасов угля. В ведении государства находится использование водных ресурсов страны. В качестве субъектов собственности и органов управления имуществом казны в США выступают федеральное Правительство, правительства штатов, муниципальные органы.

В Германии, состоящей из 16 федеральных земель, управление имуществом казны распределено между федеральными органами, властями земель, муниципальными органами. Согласно законодательству в городах, общинах, округах имеет место коммунальное самоуправление.

В состав имущества государственной казны входят около 25% основных средств производства. Государство распределяет через бюджет примерно четверть ВВП, осуществляет 20% инвестиций, контролирует 30% кредитных

ресурсов. В целом доля государственного сектора в экономике приближается к 15%.

В Германии имущество государственной казны наиболее представлено в инфраструктурном секторе, промышленности, энергетике. Государственное управление имуществом казны распространяется в высокой степени на общественный пассажирский транспорт, водоснабжение, почту, дороги, порты, аэродромы, железнодорожную сеть, научно-исследовательские организации, учебные заведения.

Как видно из приведенных данных, в странах с либеральной рыночной экономикой, тяготеющих в целом к снижению степени вмешательства государства в хозяйственные процессы, доля имущества казны в экономике достаточно велика, а управление экономическими объектами и процессами в значительной мере осуществляется органами публичной власти разных уровней.

Представляет существенный интерес изучение зарубежной практики управления жилым фондом. Хотя основная часть жилых зданий, помещений в странах с развитой рыночной экономикой не входит в имущество казны, государство оказывает значительное влияние на распределение и использование жилого фонда. При этом бюджетные средства выступают в качестве фактора реального содействия низкодходным слоям населения, нуждающимся в жилье.

Распространена практика найма жилья (за счет средств государственного и муниципальных бюджетов) у частных владельцев с предоставлением его в виде социальной помощи неимущим слоям населения. Довольно часто государство принимает на себя бремя возмещения расходов в форме частичной оплаты стоимости жилья и коммунальных услуг нуждающимся семьям на длительный период.

Так, в США, где лишь 1,5% жилого фонда находится в государственной и муниципальной собственности, существует свыше одного миллиона жилищ,

входящих в имущество казны, предоставляемых в аренду семьям с низкими доходами (по субсидируемым ценам).

Распространена система жилищных ваучеров. Нуждающимся предоставляются субсидии для найма или приобретения частного жилья. Государство поддерживает систему ипотечного кредитования покупки жилья населением. Государственное регулирование доходов населения исходит из необходимости расходования 25% доходов на жилье.

Многочисленные государственные жилищные программы ориентированы на поддержание, развитие, содействие жилищному строительству и найму жилья. Специальные правительственные агентства, такие как: Национальная ипотечная ассоциация и Правительственная национальная ипотечная ассоциация выкупают у банков первичных кредиторов ипотечные обязательства и продают их на рынке вторичного ссудного ипотечного капитала приобретателям жилья.

Государственное содействие гражданам в приобретении жилья осуществляется в США и при помощи проведения фискальной политики. Покупателям жилой площади предоставляется значительная налоговая скидка посредством уменьшения величины их налогооблагаемого дохода на сумму ежегодно выплачиваемого покупателями долга за банковский кредит на приобретение жилья и выплачиваемые банку проценты по ссуде.

В США также получила распространение практика предоставления государственных жилищных субсидий на благотворительной основе, закрепленная государственными программами социальной помощи в жилищной сфере.

Названные программы обладают следующей направленностью:

а) выделение из федерального бюджета основной части средств на строительство муниципальных домов, в которых жилье предоставляется малоимущим гражданам и семьям, уплачивающим за проживание не более 25% получаемого дохода;

б) предусмотренное Законом о жилищном и городском развитии финансирование разницы между стандартными для данной местности жилищными расходами и издержками, реально доступными конкретной семье;

в) оказание помощи гражданам и семьям, обладающим недостаточными доходами, в виде компенсируемого государством снижения процентной ставки ссуды на строительство жилых домов.

Другая аналогичная программа предусматривает страхование ипотечных кредитов, предоставляемых гражданам, а также помощь в виде заниженной процентной ставки по кредиту при условии внесения покупателем не менее 20% своего дохода на ежемесячные выплаты по ипотечной задолженности. Таким образом, при крайне небольшой доле жилого фонда в имуществе казны США государство активно участвует в решении жилищной проблемы посредством осуществления программ оказания помощи нуждающимся.

В Германии государство оказывает управляющее воздействие на распределение жилого фонда, жилищное строительство, продажу и аренду жилья путем контроля платы за его наем, регулированием процессов заключения договоров между нанимателями жилья и лицами, сдающими жилье внаем, за правовой защитой квартиросъемщиков. Примерно 16% общего количества квартир являются «социальными» и предназначены для многодетных семей, инвалидов, лиц престарелого возраста, малоимущих. Строительство указанных квартир финансируется государством.

Лица, не обладающие достаточными доходами для оплаты жилья, обладают правом на получение жилищных пособий в виде государственных дотаций. Наряду с государственным стимулированием найма и содержания жилой площади, регулированием квартирной платы, защитой от расторжения договоров о найме жилья, в Германии применяются также налоговые льготы в качестве инструмента государственной жилищной политики.

Опыт управления жилым фондом как частью имущества казны в Германии свидетельствует о его соответствии идеям социально ориентированной экономики, но практически реализуем при значительных

затратах бюджета, направленных на облегчение финансового бремени низкодоходных квартиросъемщиков.

Одной из главных функций управления имуществом казны за рубежом служит управление недропользованием. В США и Великобритании минеральные ресурсы считаются неотъемлемой частью земли и рассматриваются как «приращение» собственности на землю. В США права на разработку недр распределяются Управлением земельных ресурсов. В имуществе казны находится 40% земель. Передача прав на использование минеральных ресурсов реализуется, в основном, посредством аренды земельных участков, перспективных в качестве источников полезных ископаемых. Государственные органы определяют, в чьи руки следует передавать разведку и добычу природных богатств, содержащихся в недрах.

В мировой практике наблюдается заметный уровень обособленности регионов в части предоставления прав на владение и распоряжение земельными участками и недрами региональными и муниципальными органами власти, хотя федеральный Центр сохраняет за собой основную часть полномочий в данной сфере управления казной. В США существует частное право на минеральные ресурсы, вытекающее из права собственности на земельные участки или реализуемое путем получения патента на разработку или - аренды. Федеральное Правительство при этом имеет право компенсированного отчуждения земель у частных владельцев для нужд добывающей промышленности (на началах выкупа или на началах раздела собственности и раздела рентного 8 дохода).

Анализ зарубежного опыта управления имуществом казны свидетельствует о важной роли, занимаемой управлением земельными участками и земельными отношениями.

Круг вопросов государственного управления землями и земельными участками в США настолько широк, а количество занимающихся ими ведомств настолько велико, что правомерно утверждать о существовании специальной отрасли государственного управления этой областью имущества казны.

Говоря об иностранном опыте государственного учета земельного имущества, следует выделить в качестве технически совершенной систему, в течение длительного периода применяемую в Германии. В основе данной системы лежит применение двойной системы документирования: по земельному кадастру, в котором отражаются виды земель и способы их использования, экономическая оценка и цена, правовое положение; и по земельным книгам, в которых фиксируется право собственности на землю и производные от него права.

В зарубежной практике управления имуществом казны широко применяются механизмы партнерства публичного (государственного и муниципального) и частного секторов экономики, опирающиеся на сотрудничество между государственными и частными организациями в решении общественных проблем. Такое сотрудничество строится на договорной основе, частично оно воплощается в форме концессий, предоставляемых государством частным фирмам для решения социально-экономических проблем, с которыми не способны справиться государственные органы, распоряжающиеся имуществом казны.[43]

Таким образом, повышение эффективности управления муниципальной собственностью можно добиться путем принятия комплексной программы по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, в которой будут рассмотрены конкретные способы и методы управления, в том числе муниципально-частное партнерство. Исходя из этого, департаменту имущественных и земельных отношений необходимо разработать концепцию управления муниципальной собственностью, опираясь на опыт российских городов и зарубежных стран. Прописать в данной концепции все проблемы, задачи, мероприятия по их решению, установить сроки реализации. Главной целью, которой будет создание четкой системы выбора объектов для осуществления муниципального управления, а также эффективного механизма управления и контроля за муниципальной собственностью. [12]

3 Управление муниципальным имуществом на примере Города Томска

Учет и управленческие функции муниципальным собственностью и землепользованием в городе Томске осуществляет уполномоченный орган администрации Города – департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска.

Одной из основных задач департамента является создание необходимых условий для эффективного распоряжения муниципальным имуществом и земельными участками, повышения уровня доходности от использования муниципального имущества и земельных участков, обеспечения исполнения бюджета по поступлению доходов, администратором которых является департамент.

На основании изложенного для проведения анализа эффективности использования муниципального имущества и земельных ресурсов Города Томска проанализируем основные численные показатели работы департамента.

3.1 Экономические показатели в управлении имуществом муниципального образования «Город Томск»

Реестр муниципальной собственности Города Томска по состоянию на 31.12.2015 включал 249 360 объектов (с учетом земельных участков) балансовой стоимостью 68,68 млрд.руб.

Без учета земельных участков балансовая стоимость имущества составляет 53,48 млрд.руб., остаточная – 32,40 млрд.руб.

Как видно из рисунка 3.1 стоимость имущества, входящего в состав муниципальной собственности (без учета земельных участков), в отчетном году по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (на 31.12.2014) увеличилась на 2,41 млрд.руб. (4,7%).

Данный рост обусловлен включением в состав муниципальной собственности вновь приобретенного муниципальными организациями имущества, а также принятием в муниципальную собственность имущества из других форм собственности.

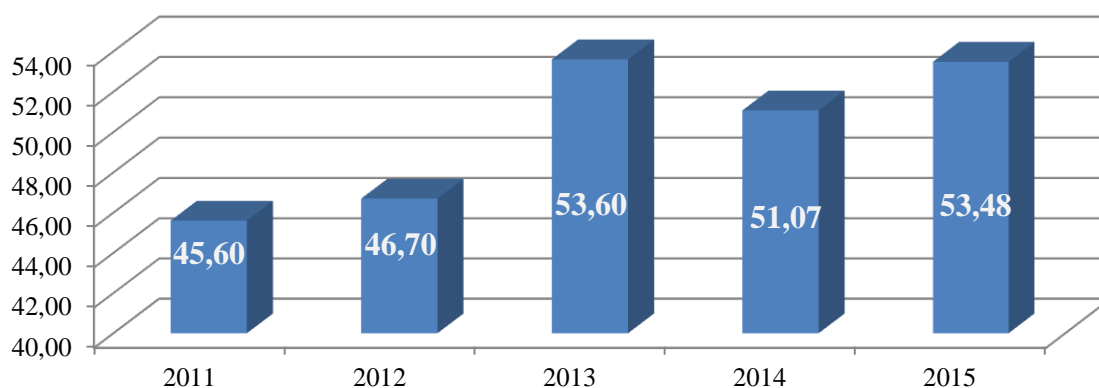


Рисунок 3.1 - Динамика стоимости имущества, входящего в состав муниципальной собственности Города Томска (без учета земельных участков), млрд.руб.

В состав муниципального имущества входят:

- объекты инженерной инфраструктуры и прочие сооружения – 30,8% (16,44 млрд.руб.);
- объекты незавершенного строительства – 26,9% (14,39 млрд.руб.);
- объекты недвижимого имущества (нежилые здания, строения, помещения) – 18,2% (9,78 млрд.руб.);
- муниципальный жилищный фонд – 16,6% (8,87 млрд.руб.);
- прочие основные средства – 7,5% (4,00 млрд.руб.).

Доля инженерной инфраструктуры преобладает на рисунке 3.2 и это сказывается в данном случае отрицательно на динамике эффективности управления муниципальным имуществом, поскольку инженерно-технические сооружения в городе Томске имеют большой износ, так износ большой доли таких объектов составляет 100 %. При этом финансирование со стороны бюджета города на восстановление таких объектов, не смотря на их социальную значимость, не достаточно. Предполагается их восстановление в рамках программы капитального ремонта предусмотренной договорами аренды муниципальных имущественных комплексов, заключенных с эксплуатирующими организациями. При этом расходы на реализацию программы капитального ремонта компенсируются за счет абонентской платы

и закладываются в тариф на оказание коммунальных услуг. Но тарифы ограничены и не всегда достаточны для осуществления полноценного комплекса мероприятий. Кроме того, доля таких объектов значится в муниципальной имущественной казне без обременений. Причина тому – отсутствие потенциальных эксплуатирующих организаций, в связи с неудовлетворительным состоянием объектов.

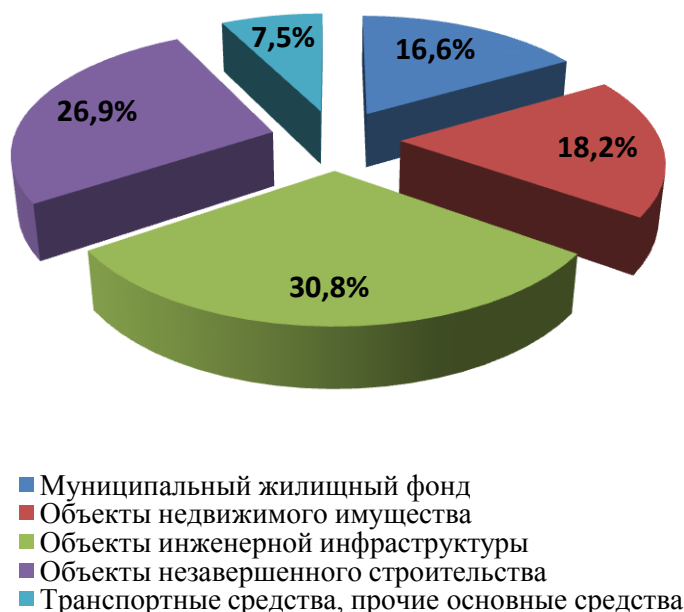


Рисунок 3.2 - Структура муниципального имущества по балансовой стоимости в 2015 году

По состоянию на 31.12.2015 зарегистрировано право муниципальной собственности на 7 824 объектов недвижимого имущества что составляет 97,9% от общего количества объектов недвижимости, находящихся в Реестре муниципальной собственности Города Томска.

С целью получения отчислений в бюджет муниципального образования «Город Томск» от акцизов на автомобильный и прямогонный бензин, дизельное топливо, моторные масла для дизельных и карбюраторных двигателей в полном объеме, в 2015 году завершена работа по регистрации права собственности муниципального образования «Город Томск» на сооружения улично-дорожной сети.

По состоянию на 31.12.2015 зарегистрировано право собственности муниципального образования «Город Томск» на 965 сооружений улично-дорожной сети общей протяженностью 731,1 км.

В рамках реализации Программы приватизации подготовлено и проведено 11 аукционов по продаже 44 объектов общей начальной ценой 113,2 млн.руб.; направлено 5 уведомлений арендаторам о приобретении арендуемого недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ; направлены уведомления участникам ООО «МаякЪ» и ООО «Цветочная компания» о приобретении муниципальной доли в уставном капитале.

Всего за год был подготовлен и выставлен на продажу 51 объект (45 объектов недвижимости и 6 единиц движимого имущества), из которых 37 объектов (72,5%) предлагались к продаже в течение года неоднократно. Продано за 2015 год 24 объекта на сумму 84,9 млн.руб., в том числе 22 объекта недвижимости общей площадью 9 314,4 кв.м на сумму 79,8 млн.руб. и 2 объекта движимого имущества на сумму 5,1 млн.руб. При этом на повторных торгах продано 7 муниципальных объектов. В 2015 году 10 арендаторов реализовали право на выкуп арендуемого недвижимого имущества общей площадью 1 339,8 кв.м на сумму 46,6 млн.руб., в том числе 7 объектов на сумму 41,7 млн.руб. – из Программы приватизации 2014 года на основании вступивших в силу решений суда.

Одновременно с отдельно стоящими объектами недвижимости реализовано 3 земельных участка общей площадью 8 908,2 кв.м на сумму 91,4 млн.руб.

План поступлений доходов от приватизации, первоначально установленный в размере 58,0 млн.руб., позже был скорректирован до 49,0 млн.руб. и как видно из рисунка 3.3 исполнен на 101 %, сумма доходов составила 49,4 млн.руб.

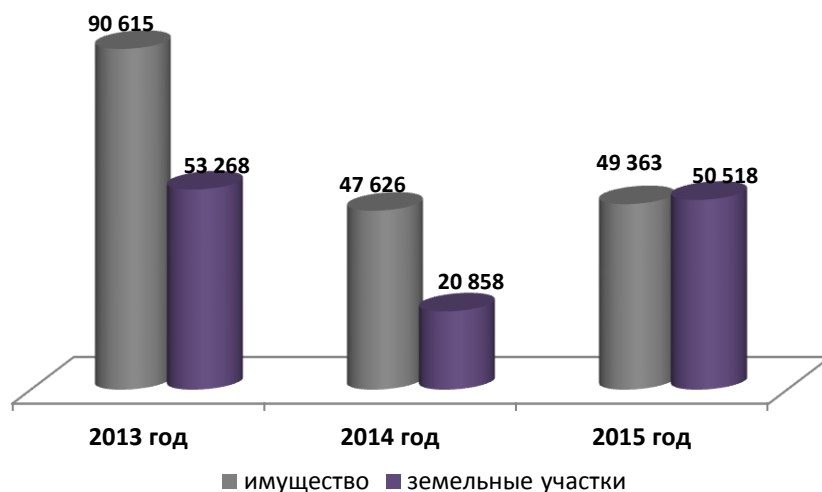


Рисунок 3.3 - Поступления от приватизации муниципального имущества и земельных участков

В разрезе способов приватизации продажа в 2015 году осуществлена:

- на аукционах – 13 объектов на сумму 33 518,2 тыс.руб., в том числе 12 объектов недвижимости общей площадью 7 974,6 кв.м;
- путем преимущественного права приобретения доли в ООО – 1 объект на сумму 4 800 тыс.руб.;
- посредством реализации преимущественного права субъектов малого и среднего предпринимательства на выкуп арендованного имущества по рыночной стоимости – 10 объектов недвижимости общей площадью 742,0 кв.м на сумму 46 592,3 тыс.руб.

Структура способов приватизации представлена на рисунке 3.4.

Средняя цена за 1 кв.м недвижимости, проданной в 2015 году, составила 8,6 тыс.руб., максимальная - 46,9 тыс.руб. (нежилое помещение площадью 169,9 кв.м, по адресу: пл.Ново-Соборная, 2). В 2014 году средняя цена составила 12,8 тыс.руб., максимальная - 210,2 тыс.руб. (нежилое помещение площадью 3,1 кв.м по пр.Ленина, 52а).

На конец 2015 года действовало:

- 34 договора аренды имущественных комплексов, в том числе 23 договора в отношении объектов жизнеобеспечивающих систем (объекты водо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

- 82 договора аренды нежилых муниципальных помещений общей площадью 9 640,7 кв.м;

- 8 договоров аренды движимого имущества.

Количество действующих договоров в динамике представлено в таблице 3.1.



Рисунок 3.4 - Структура способов приватизации

За 2015 год объявлено 6 аукционов и 1 конкурс по продаже права аренды 27 объектов муниципальной собственности. Всего за 2015 год заключено 53 договора, из них:

- 18 - недвижимого имущества;
- 12 – имущественных комплексов;
- 20 – безвозмездного пользования недвижимым имуществом;
- 3 – безвозмездного пользования движимым имуществом.

Согласовано 74 договора безвозмездного пользования.

Таблица 3.1 - Количество заключенных договоров аренды

№ п/п	Наименование показателя	На 01.01.2012	На 01.01.2013	На 01.01.2014	На 01.01.2015
1.	Кол-во договоров аренды, в т.ч.:	195	159	132	124
1.1.	- нежилых помещений	156	121	94	82
1.2.	- движимого имущества	15	12	9	8
1.3.	- имущественных комплексов	24	26	29	34



Рисунок 3.5 - Площадь объектов муниципального нежилого фонда, находящегося в пользовании, кв.м

Как видно из рисунка 3.5 большая доля муниципального недвижимого имущества находится в безвозмездном пользовании, положительно сказывается на социальной направленности, поскольку в соответствии с Решением Думы Города Томска от 14.08.2012 № 459 «Об утверждении Положения о порядке предоставления имущества муниципальной имущественной казны Города Томска в безвозмездное пользование» такими пользователями являются в большинстве своем некоммерческие организации, и отрицательно на поступлениях в бюджет (возрастает недополученный доход).

За 2015 год объявлено 6 аукционов и 1 конкурс по продаже права аренды 27 объектов муниципальной собственности (из них 10 выставлялись на торги в течение года неоднократно) с начальным размером годовой арендной платы 4 186,4 тыс.руб., в том числе:

- 13 объектов с начальным размером годовой арендной платы 765,5 тыс. руб. – имущество, необходимое для осуществления деятельности по организации теплоснабжения и водоснабжения на территории муниципального образования «Город Томск»

- 14 объектов недвижимости общей площадью 1 238,4 кв.м и начальным размером годовой арендной платы 3 420,9 тыс.руб.

По итогам торгов заключено 7 договоров аренды на общую сумму 1 493,8 тыс.руб., в том числе 5 – с единственными участниками.

20 объектов остались не востребованы в связи с отсутствием заявок.

Доходы от использования муниципального имущества в 2015 году, представленные на рисунке 3.6, составили 46,2 млн.руб. или 115% утвержденных плановых назначений (40,1 млн.руб.), в том числе:

- 29,5 млн.руб. (64%) - аренда имущественных комплексов;
- 15,9 млн.руб. (34%) - аренда нежилых помещений;
- 0,8 млн.руб. (2%) - аренда движимого имущества.

Сокращение поступлений арендных платежей по отношению к 2014 году составило 11% или 5,5 млн. руб. Снижение доходов обусловлено планомерным сокращением площади арендного фонда в связи с приватизацией муниципального имущества и расторжением договоров аренды.



Рисунок 3.6 - Доходы от использования муниципального имущества

Таблица 3.2 - Дебиторская задолженность

Структура задолженности	2013		2014		2015	
	сумма (млн.руб.)	уд.вес	сумма (млн.руб.)	уд.вес	+/-, млн.руб.	%
Всего, в т.ч.:	90,1	100%	80,7	100%	-9,4	89,5%
арендаторы-банкроты	77,8	86%	73,2	91%	-4,6	94,1%
признанная в судебном порядке, либо находящаяся на рассмотрении в суде	11,3	13%	6,8	8%	-4,5	59,9%
текущая (в т.ч. авансовые платежи)	1,0	1%	0,7	1%	-0,3	70,0%

Как видим из таблицы 3.2, по состоянию на 31.12.2015 дебиторская задолженность по аренде муниципального имущества по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (на 31.12.2014) снижена на 9,4 млн.руб. (10,4%) и составила 80,7 млн.руб., в т.ч.:

- 68,6 млн.руб. (85%) - аренда имущественных комплексов, из которых 95,9% - задолженность банкрота МУП «ТЭК» (65,8 млн.руб.);
- 10,9 млн.руб. (13,5%) - аренды нежилых помещений;

- 1,2 млн.руб. (1,5%) - аренда движимого имущества.

Сокращение задолженности достигнуто в результате проведения следующих мероприятий:

- направлено 49 уведомлений о погашении задолженности – 7,3 млн.руб.;
- рассмотрена задолженность 19 арендаторов на комиссии по задолженности – 1,5 млн.руб.;
- списана безнадежная задолженность – 2,7 млн.руб.

Таблица 3.3 - Информация о выпадающих доходах городского бюджета

Наименование показателя	2014 год (млн.руб.)	2015 год (млн.руб.)	Изменение	
			Прирост	Темп роста
			млн. руб.	%
Выпадающие доходы бюджета, в т.ч.	62,6	62,1	-0,5	99,1%
от применения льготных коэффициентов	0,6	0,5	-0,1	82,7%
от передачи в безвозмездное пользование	62,0	61,6	-0,4	99,4%
нежилых помещений	60,9	60,3	-0,6	99,0%
движимого имущества	1,1	1,3	0,2	118,2%

Выпадающие доходы бюджета Города Томска в связи с применением льготных коэффициентов к базовой ставке арендной платы составили 0,5 млн.руб. или 3,2% от полученной суммы платежей за пользование нежилыми помещениями (15 572,5 тыс.руб.). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года сумма выпадающего дохода снизилась на 0,1 млн.руб. или на 17,3% (0,6 млн.руб. – 2014 год). Главной причиной снижения суммы выпадающего дохода является сокращение общего количества договоров аренды, в расчете арендной платы по которым применялись понижающие

коэффициенты. Информация о выпадающих доходах городского бюджета за 2014, 2015 года представлена в таблице 3.3.

Расчетная сумма потерь бюджета от предоставления муниципального имущества в безвозмездное пользование в рассматриваемом периоде составила 61,6 млн.руб., в т.ч.:

- 60,3 млн.руб. - выпадающий доход от передачи в безвозмездное пользование нежилых помещений (126 договоров ссуды нежилых помещений на общую площадь 22 814,5 кв.м);
- 1,3 млн.руб. - выпадающий доход от передачи в безвозмездное пользование движимого имущества (рост суммы выпадающего дохода по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 млн.руб. (118,2%) связан с заключением в конце 2014 года и в 2015 году 3 договоров безвозмездного пользования).

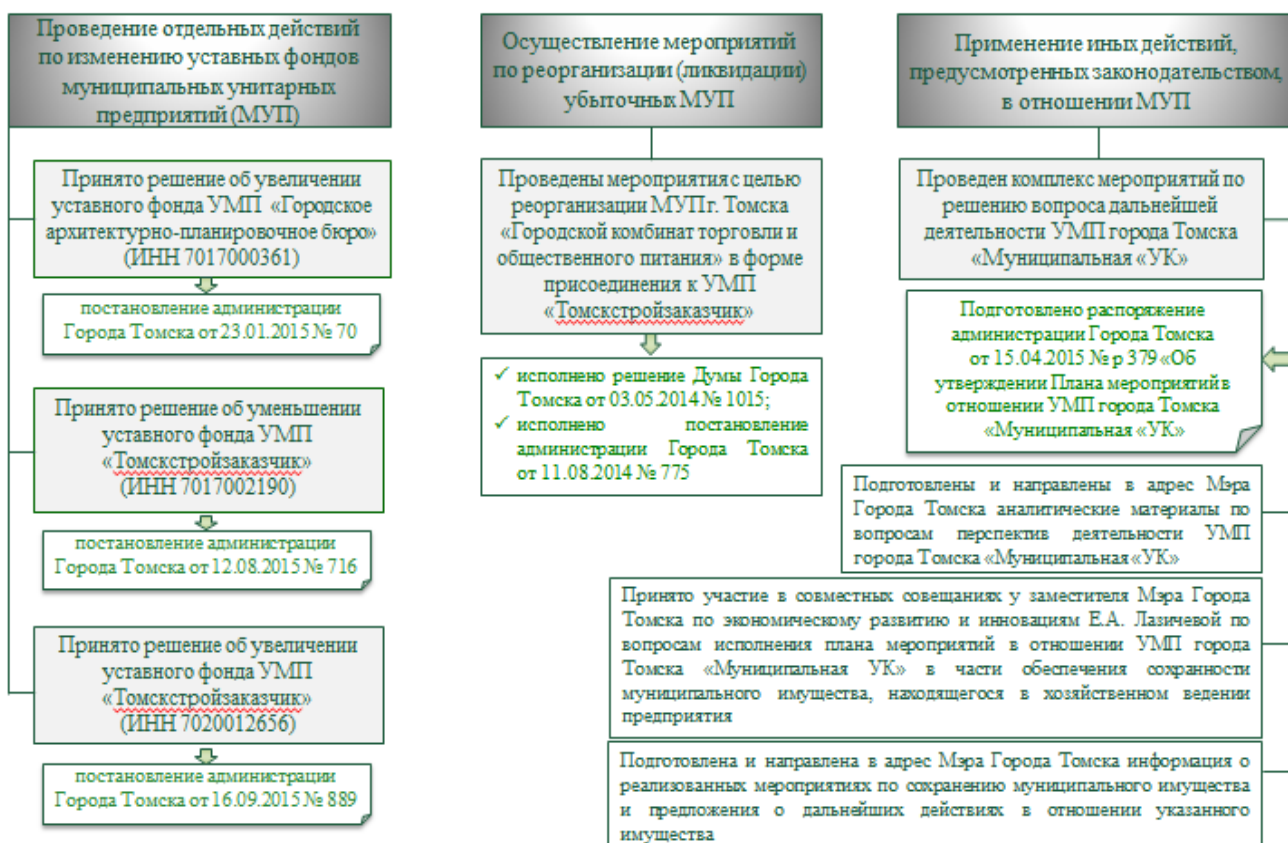


Рисунок 3.7 - Осуществление отдельных полномочий учредителя (собственника) муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, созданных МО «Город Томск»

В целях эффективного управления муниципальным имуществом администрацией Города Томска также приняты некоторые управленческие решения в рамках осуществления отдельных полномочий учредителя (собственника) муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, созданных МО «Город Томск», которые представлены на рисунке 3.7.

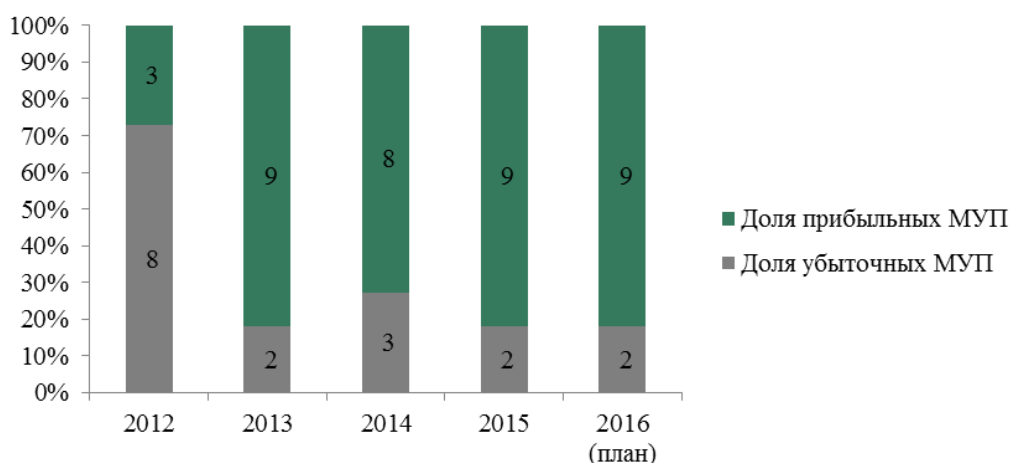


Рисунок 3.8 - Доля прибыльных МУП в общем количестве действующих МУП

Как видно из рисунка 3.8, доля прибыльных МУП значительно преобладает. Это связано с эффективной политикой администрации – поддержка прибыльных и ликвидация не прибыльных МУП.

В доход бюджета МО «Город Томск» ежегодно поступает платеж (10%) из прибыли МУП, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей. Указанные показатели можно увидеть на рисунке 3.9.

В 2015 году размер платежа, перечисленного в городской бюджет, составил 3 184,0 тыс.руб. или 1,9% от общего положительного финансового результата, полученного по итогам деятельности 11-ти действующих МУП за 2014 год (166 835,6 тыс.руб.).

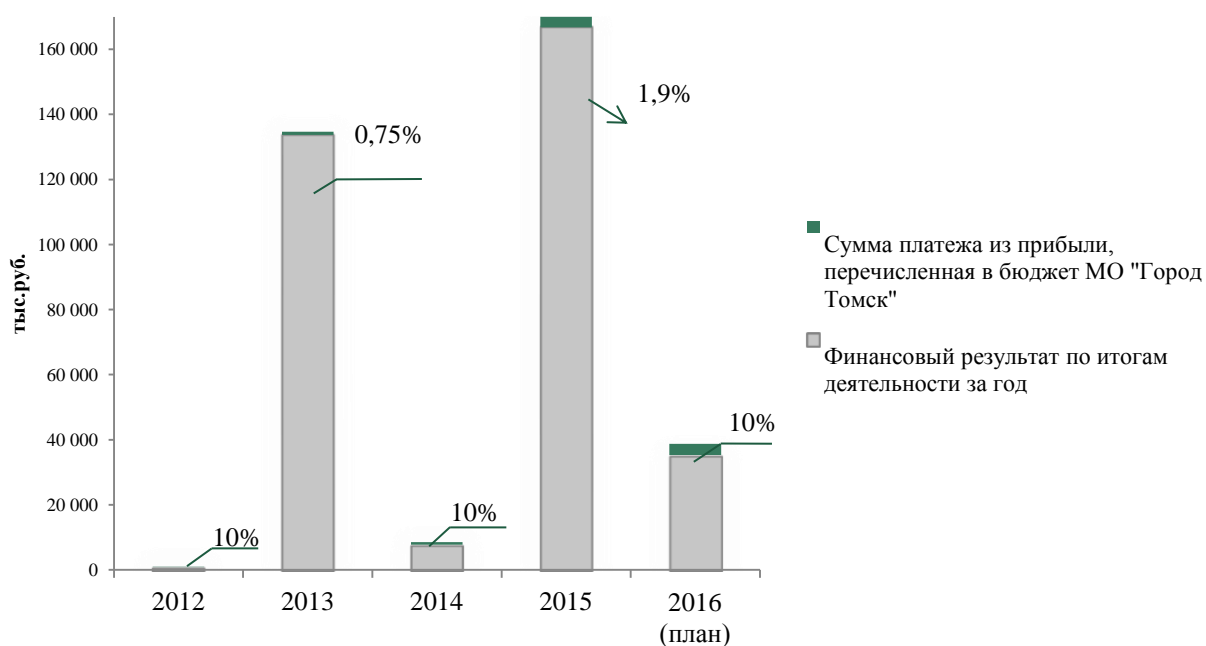


Рисунок 3.9 - Доля платежа из прибыли, перечисленная в бюджет МО "Город Томск", в общей сумме чистой прибыли МУП

Указанное обстоятельство обусловлено получением МУП «Спецавтохозяйство г. Томска» по итогам 2014 финансового года чистой прибыли в размере 133 218,7 тыс.руб. Указанная прибыль образовалась за счет предоставления субсидии из бюджета муниципального образования «Город Томск». В целях освобождения МУП «Спецавтохозяйство г. Томска» от уплаты платежа разработано и принято решение Думы Города Томска от 06.10.2015 №20.

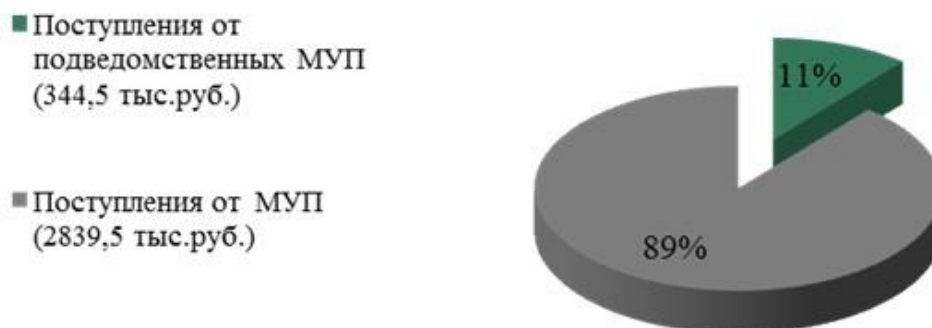


Рисунок 3.10 - Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, поступившие в бюджет Города Томска в 2015 году

Согласно рисунку 3.10 доходы от перечисления прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, поступившие в бюджет Города Томска в 2015 году составили 2839,5 тыс.руб.

С января по декабрь 2015 года согласно плану мероприятий по мониторингу использования муниципального имущества и соблюдения условий договоров, повышению эффективности использования муниципальной собственности следующие проверки.

Проведено 87 проверок недвижимости, находящейся в аренде. Выявлено 27 объектов с нарушениями, общее количество нарушений – 31, устранено – 31. Данные показатели представлены в таблицах 3.4.

Таблица 3.4 - Виды нарушений использования муниципального недвижимого имущества, переданного по договорам аренды

Вид нарушения	Количество данного вида нарушений	Пользователь
Не заключены договоры на коммунальные услуги	6	ООО "Отдых"
		ИП Гулчехра Абдумаджидовна Сатторова
		ИП Расул Ильтифат Оглы Губадов
		ИП Ватулин С. А.
		Цыганков А. В.
		Калинин А. А.
Не предоставлен договор с управляющей компанией	3	ООО "Томская областная федерация рукопашного боя и контактного каратэ"
		ООО «Машук»
Просрочен или отсутствует страховой полис	21	Румянцев В. Г.
		Харлова Е. И.
		Светлов К. М.
		Хамидов Х. Н.
		ООО «Юг-Т»
		ООО "Отдых"
		ИП Гулчехра Абдумаджидовна Сатторова
		ООО УК Каштачная
		ИП Расул Ильтифат Оглы Губадов
		ООО "Фортуна"
		ИП Шарипов Сафар Шодиевич
		Цыганков А. В.
		Фомин К. Н.
		ООО "Букинистический магазин "Умница"
		ИП Юровский М. В.
		Кобилев Сирожиддин Абдишокирович
		ООО «МТФ»
		ИП Агафонов Е. А.
		ООО «Фрегат»
		Берадзе Д. Р.
		ИП Цибиров
Не согласована перепланировка помещений с собственником	1	Кобилев Сирожиддин Абдишокирович

Таблица 3.5 - Виды нарушений использования муниципального недвижимого имущества, переданного по договорам безвозмездного пользования

Вид нарушения	Кол-во	Пользователь
Не заключены договоры на коммунальные услуги	23	ОВД по Ленинскому району города Томска
		ОВД по Кировскому району г. Томска
		ГУ "ОВД Советского района г. Томска", ООО "Век"
		Федеральное казенное учреждение "Уголовно-исполнительная инспекция Управления Федеральной службы исполнения
		УМВД России по г. Томску
		ОО «Томский совет ветеранов войны, труда и вооруженных сил»
		УМВД России по г. Томску
		Управление ГИБДД УВД по ТО
		УМВД России по г. Томску
		Фонд поддержки программ духовно-нравственного развития «Радио Благовест»
Просрочен или отсутствует страховой полис	27	УМВД России по г. Томску
		ТМОБО «Союз воспитанников детских домов»
		УФСИН
		УМВД России по г. Томску
		Управление ГИБДД УВД по ТО
		Коробейникова Татьяна Сергеевна
		Гавриленко Петр Павлович
		Аслаян Рафаэль Егорович
		Васильченко Юлия Сергеевна
		Бурмистров Юрий Петрович
		Кутырев Сергей Михайлович
		ФКУ "Уголовно-исполнительная инспекция Управления Федеральной службы исполнения наказания по Томской области"
		Добрынина Наталья Порфирьевна
		Астафурова Юлия Викторовна
		УФМС по Томской области
		РО "Томская Епархия Русской Православной церкви (Московский Патриархат)"
		Попов Виктор Васильевич
		Попов Юлий Викторович
		Шароглазова Г. Л.
		Усов Л. А.
Не предоставлены договоры с Управляющей компанией	12	УФМС по Томской области
		Муниципальное бюджетное лечебно-профилактическое учреждение "Медико-санитарная часть №2"
		ФГКУ "5 отряд ФПС по Томской области"
		НП «Здоровье и спорт»
		ФГКУ "5 отряд ФПС по Томской области"
Нецелевое использование	3	УМВД России по г. Томску
		ОО «Томский совет ветеранов войны, труда и вооруженных сил»
		УМВД России по г. Томску
		ТГОО «Организационный комитет территориального общественного самоуправления «Мичуринский»
Переименование пользователя	1	Фонд поддержки программ духовно-нравственного развития «Радио Благовест»
		ООО "Томская областная федерация рукопашного боя и контактного каратэ"
		Кадетская школа - интернат
Итого:	66	Отделение Союза ветеранов Афганистана Советского района г. Томска

Также проведены 2 проверки 41 объекта движимого имущества переданного по договорам аренды. 1 объект в неудовлетворительном состоянии, предложено списать в установленном порядке.

Проведено 120 проверок по договорам безвозмездного пользования. Выявлено 52 объекта с нарушениями, общее количество нарушений – 66, устранено – 27.

Данные показатели представлены в таблицах 3.5.

Также проведено 12 проверок 105 объектов движимого имущества переданного по договорам безвозмездного пользования. 26 объектов в неудовлетворительном состоянии, предложено списать в установленном порядке.

Проверено 8 проверок УМП (111 объектов) общей площадью 91 249, 15 кв.м, представленных в таблице 3.6.

Также проведено 7 проверок 112 объектов движимого имущества переданного по договорам аренды имущественных комплексов. 35 объектов в неудовлетворительном состоянии, предложено списать в установленном порядке.

Всего в 2015 году было проведено 493 проверок на 885 объектах муниципального имущества. Выявлено 98 нарушений на 80 объектах. За 2015 год устранено 59 нарушения. Данные показатели представлены в таблице 3.7.

В 2015 году сохраняется тенденция к уменьшению нарушений со стороны пользователей и арендаторов муниципального имущества. Доля выявленных объектов с нарушениями по сравнению с 2014 годом уменьшилась на 46,4 %, а по сравнению с 2013 годом уменьшилась на 62,1%.

Наиболее частыми нарушениями является – отсутствие договора на оказание коммунальных услуг, договоры с управляющей компанией и договора страхования. Это может повлечь накопление долгов, приведение имущества в негодное состояние и отрицательно сказаться на дальнейшем распоряжении муниципальным имуществом.

Таблица 3.6 - Виды нарушений использования муниципального имущества, находящегося в пользовании у муниципальных учреждений и предприятиях

Адрес	Пользователь	Результат
Мира пр., 52 (5 об-ов)	МБУ «АХУ»	Состояние удов-ное. Используется по назначению.
Белозерская ул., 30 (8 об-ов)	УМП «Комбинат спецобслуживания»	Состояние удов-ное. Используется по назначению.
Герцена ул., 72/4, 52а	УМП «ЕРКЦ»	Состояние удов-ное. Используется по назначению.
Комсомольский пр., 66	УМП "Спецавтохозяйство" г. Томска	Проверено 16 объектов, общей площадью 11513,1 кв.м., из них: 1. Не используются (частично не используются) – 8 объектов, общей площадью 1244,3 кв.м. 2. Используется (частично используются) – 9 объектов, общей площадью 10234,9 кв.м. 3. В стадии ремонта – 1 объект, площадью 33,9 кв.м. 4. Всего в неудовлетворительном состоянии (включая вышеуказанные) - 4 объекта, общей площадью 555,5 кв.м. 5. Требуется списать в установленном порядке (включая вышеуказанные) – 2 объекта; требуется снести и списать в установленном порядке (включая вышеуказанные) – 1 объект
Мира пр., 52, стр.4		
Горполигон Сурово – Сухоречье (2 объекта)		
Иркутский тр., 234/1 (3 объекта)		
Вицмана ул., 32 (3 об-та)		
Герцена ул., 76 (2 об-та)		
Герцена ул., 72/4 (4 об-та)		
Советская ул., 1 (4 объекта)	ТГУМП «Трамвайно – троллейбусное управление»	Проверено 45 объектов, общей площадью 25213,7 кв. м., из них: 1. Не используется - 1 объект: - ул. Енисейская, 33 (будка – 1,5 кв.м.) 2. Не используются объекты, переданные по договору аренды ООО «Горсети» (в связи с неуд. техническим состоянием) – 3 объекта: - ул. Советская, 1 (здание конторы - 429,2 кв.м.); - ул. Советская, 1 (гараж - 140,4 кв.м.); - ул. Советская, 1 (помещ. первого этажа тяговой подстанции общ. площадью - 45,5 кв.м.) 3. Требуется списать в установленном порядке - 4 объекта: - ул. Советская, 1 (деревянный павильон - 6 кв.м.); - ул. Енисейская, 33 (цельнометаллическая передвижная автобусная будка без колес - 14,4 кв.м.); - Московский тракт, 19/1 (вагон жилой по факту находится на территории троллейбусного депо по адресу: пр. Фрунзе, 137 – 10 кв.м.); - ул. Енисейская, 33 (трансформаторной будка – 30 кв. м.);
Енисейская ул., 33(10 объектов)		
Иркутский тракт, 73 (3 объекта)		
Фрунзе пр., 137 (8 объектов)		
Лебедева ул.,		
Ленина пл., 14 а		
Высоцкого ул., 26 (2 объекта)		
79 Гв. Дивизии ул., 8		
Московский тракт, 19 стр.4		
Тяговые подстанции (13 объектов)		
Красноармейская, 143а		
Савиных ул., 3, 3 стр.1 – стр.6	УМП "Муниципальная УК"	Удовлетворительное состояние. Используют УМП «Муниципальная УК» и арендаторы
Лермонтова ул., 24		В аварийном состоянии, не используется.
Шевченко ул. 41а, 41а стр.2, стр.3, стр.4	УМП "Томскстройзаказчик"	Нежилые помещения. Пустует. Находится под охраной.
Р. Люксембург ул., 4	УМП "Томскфармация"	Нежилые помещения. Используются по назначению, состояние объектов удовлетворительное.
Ленина пр., 195		
Иркутский тр., 76		
Иркутский тр., 76		
Герцена ул., 55		
Репина ул., 12		
Фрунзе пр., 116		
Фрунзе пр., 224		
Иркутский тр., 156		
Пушкина ул., 52г		
Елизаровых ул., 8		
Мира пр., 17		
Тверская ул., 103		
Профсоюзная ул., 16		
Карташова ул., 38		
Фрунзе пр., 174		
Смирнова ул., 36		
Бела Куна ул., 3		

Таблица 3.7 - Мониторинг использования муниципального имущества

Наименование	Ед.измерения	2015 год	2014 год	2013 год
Количество проверенных объектов	объект	885	564	355
Количество объектов с выявленными нарушениями	объект	80	95	84
Доля объектов с выявленными в ходе проверок нарушениями к общему количеству проверенных объектов	%	9, 04	16,8	23,7
Количество выявленных нарушений	нарушения	98	114	118
Количество устраненных нарушений	нарушения	59	84	59
Доля устраненных нарушений к общему количеству выявленных нарушений	%	60,2	73,6	50

Также следует отметить, что доля устраненных нарушений в 2015 году, по сравнению с 2013 годом увеличилась на 12,2 %, а по сравнению с 2014 годом уменьшилась на 13,4 %.

Техническое состояние значительной части оборудования и сетей инженерно-технического обеспечения Города Томска характеризуется высокой степенью износа.

Удельный вес повреждений на сетях инженерной инфраструктуры на 1 км представлен на рисунке 3.11.

По состоянию на 01.01.2016 износ коммунальных сетей Города Томска составил:

- водопроводных сетей - 91,3%;
- сетей водоотведения - 68,5%;
- оборудования водозаборов, водопроводных очистных сооружений и насосных станций - 78%;

- электрических сетей - 34,8%;
- сетей теплоснабжения - 80,5%.



Рисунок 3.11 - Удельный вес повреждений сетей инженерной инфраструктуры на 1 км

3.2 Экономические показатели в управлении земельными ресурсами муниципального образования «Город Томск»

С 01.03.2015 внесены существенные изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, которые потребовали изменения порядка работы по оформлению прав землепользователей. Изменения закона позволили сократить период оформления прав на землю, что также позитивно отразилось на соблюдении сроков предоставления земельных участков в сравнении с предыдущими периодами.

Количество заключенных договоров в отношении земельных участков, а также площадь таких участков в период с 2013 по 2015 представлены на рисунках 3.12, 3.13.

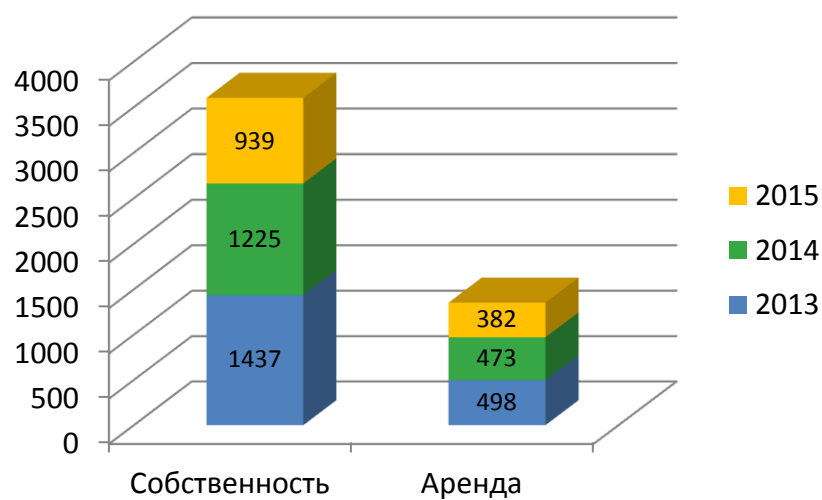


Рисунок 3.12 - Количество заключенных договоров

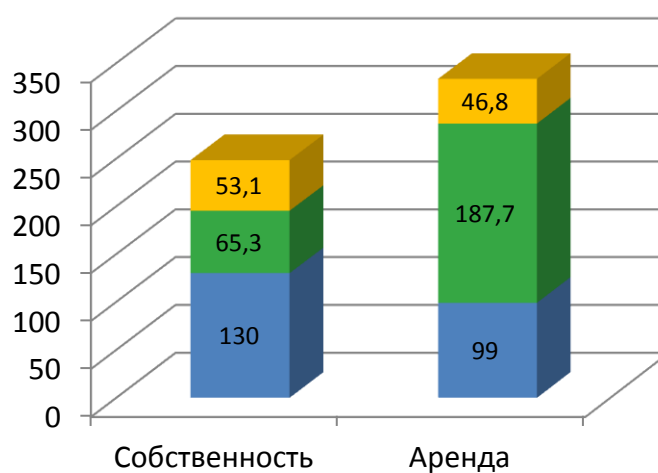


Рисунок 3.13 - Площадь земельных участков



Рисунок 3.14 - Площадь проданных земельных участков по видам использования, га

Как видно из рисунка 3.14 основным видом разрешенного использования земельных участков, предоставленных в собственность в 2014-2015 гг., является ведение садоводства, а также строительство и эксплуатация объектов индивидуального жилищного строительства.

С 01.03.2015 вступили в силу изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, предусматривающие порядок заключения соглашений об установлении сервитута в отношении земельного участка, соглашений о перераспределении земельных участков.

Новое правовое регулирование позволяет получать новые виды неналогового дохода бюджета города Томска.

Одной из задач города является передача в аренду земельных участков, на которых располагаются муниципальные объекты жизнеобеспечивающих систем Города Томска, переданные в аренду эксплуатирующим организациям.

Работа активно ведется с 2010 года и включает образование участков, оформление права муниципальной собственности на них, понуждение к заключению договоров, в том числе в судебном порядке (ТГК-11, Томскводоканал, Горсети).

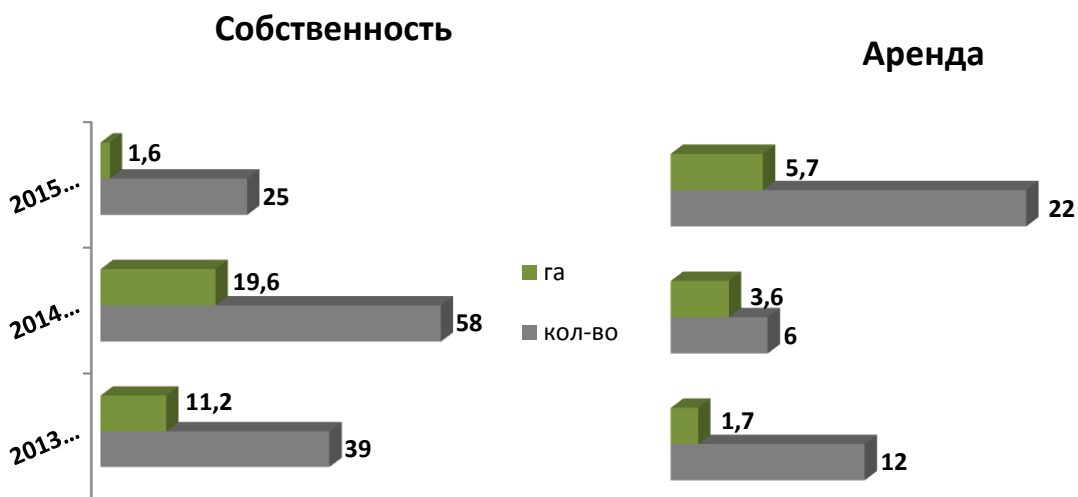


Рисунок 3.15 - Динамика продаж земельных участков

За 2015 год выставлено на торги 130 земельных участков площадью 75,3 га (в 2014 году - 106 земельных участков общей площадью 48,9 га), из которых

продано 48 участков площадью 14,8 га на общую сумму 93,4 млн.руб., в том числе:

- в собственность – 25 участков площадью 1,6 га на сумму 69,4 млн.руб.;
- в аренду – 22 участка площадью 5,7 га на сумму 24,0 млн.руб.;
- для комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса – 1 участок площадью 7,5 га.

Данные показатели представлены на рисунке 3.15.

Из общего количества земельных участков, проданных на торгах, 28 (58,3%) реализовано единственным участникам аукциона.

Средняя стоимость 1 кв.м земельных участков, проданных на торгах в собственность составила 4 306 руб., в аренду – 424 руб.

Продажи в собственность в сравнении с 2014 годом снизились более чем в 2 раза (25 и 58 участков соответственно), в аренду, напротив, увеличились на 27% (22 участка и 6 соответственно). Указанные процессы обусловлены изменениями в земельном законодательстве, вступившими в силу с 01.03.2015, в соответствии с которыми во 2-4 кварталах в собственность продавались только участки для индивидуального жилищного строительства.

Сокращение доходов от продажи земельных участков в собственность в 2015 г. согласно рисунку 3.15 на 233 млн.руб. связано с внесением изменений в Земельный кодекс РФ: с 01.03.15 предоставление земельных участков посредством проведения торгов/аукционов для осуществления строительства возможно только в аренду.

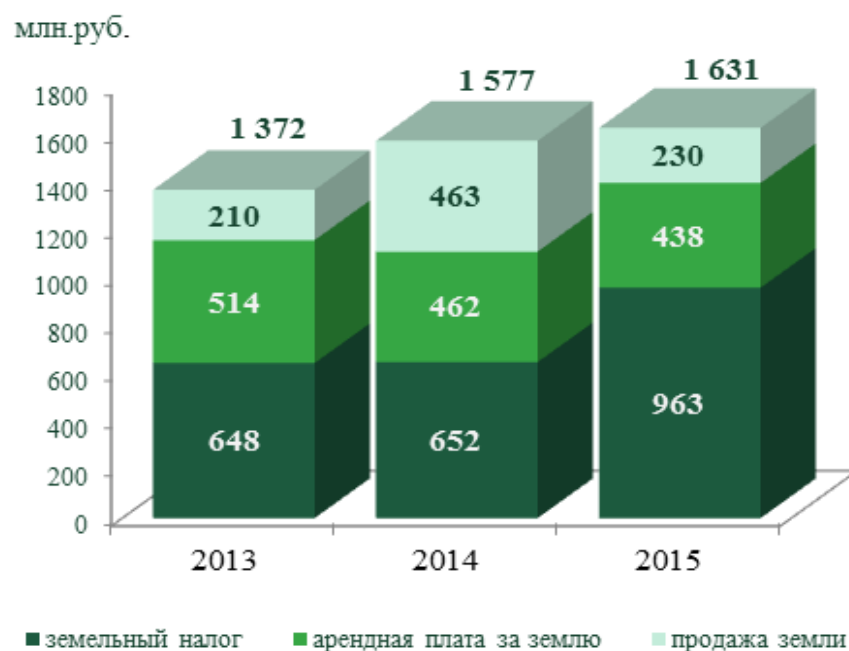


Рисунок 3.16 - Структура земельных платежей

Снижение доходов по арендной плате за землю в 2015 году, которые продемонстрированы на рисунке 3.16 на 24 млн.руб. по сравнению с 2014 г. вызвано:

- оспариванием кадастровой стоимости земельных участков;
- сокращением площадей арендуемых земельных участков, в отношении которых производились начисления по арендной плате за землю, на 105 га;
- увеличением количества арендаторов земли, в отношении которых введена процедура банкротства (на 31.12.2014 количество банкротов составляло 34 с суммой задолженности по арендной плате за землю 111 млн.руб., на 31.12.2015 – 42 с суммой задолженности 151 млн.руб.).

В таблицах 3.8 и 3.9 представлена динамика поступления земельных платежей в городской бюджет.

Задолженность по арендной плате за землю по состоянию на 31.12.2015 составила 523 млн руб. (снижение за 2015 год 10 млн.руб. или 1,9%).

Таблица 3.8 - Доля земельных платежей в доходах городского бюджета, млн.руб.

№ п/п	Период	Доходы городского бюджета, млн.руб.			Уд. вес земельных платежей (%)	
		Всего	в т.ч. собственные доходы	в т.ч. земельные платежи	в общих доходах	в собственных доходах
2	2013 г.	11 915	5 881	1 240	10,4	21,1
3	2014 г.	13 187	5 879	1 577	12,0	26,8
4	2015 г.	11 753	5 858	1631	13,9	27,8

Таблица 3.9 - Динамика поступлений земельных платежей, млн.руб.

№ п/п	Период	Наименование показателя		Ежегодный темп роста (%)	
		Всего земельных платежей	в т.ч. в городской бюджет	Всего земельных платежей	в т.ч. в городской бюджет
2	2013 г.	1 372	1 240	89	90
3	2014 г.	1 577	1 577	115	127
4	2015 г.	1 631	1 631	103	103

Размер задолженности последние 4 года удается сохранить практически на одном уровне за счет проводимых мероприятий по ее сокращению:

1) на 01.01.2016 в отношении 95% задолженности (494 млн.руб.) приняты все меры принудительного взыскания, либо задолженность приходится на арендаторов-банкротов

2) в 2015 году расторгнуто 53 договора аренды под многоквартирными домами – задолженность снижена на 7 млн. руб.

3) в 2015 году списана дебиторская задолженность предприятий – банкротов в сумме 102 млн.руб.

4) в результате проведения комплекса мероприятий по сокращению дебиторской задолженности (взыскание задолженности в судебном порядке,

направление смс, требований, претензий, уведомлений и т.д.), в 2015 году поступило 124 млн.руб.

За 2015 год в доход бюджета подлежат уплате штрафы, наложенные на юридических лиц по материалам, переданным департаментом недвижимости в орган ГЗН по результатам проведения плановых проверок, на общую сумму 280 тыс.руб.

В соответствии с утвержденным планом проверок физических лиц в 2015 году проведено 55 проверок, выявлено 46 случаев самовольного занятия земельных участков, 1 случай использования земельного участка не по целевому назначению. Из 47 материалов, направленных в орган ГЗН, по 36 назначено административное наказание в виде штрафа. Проведено 92 внеплановые проверки граждан, по результатам которых выявлено 85 нарушений земельного законодательства (7 - использование земельных участков не по целевому назначению, 78 - самовольное занятие). По всем случаям материалы проверок направлены в орган ГЗН.

В целях защиты прав муниципального образования «Город Томск» при распоряжении земельным ресурсом и недопущения злоупотреблений правом землепользователями администрацией города осуществлено 1312 осмотров земельных участков.

3.2.1 Использование рекламного пространства

По итогам 2015 года поступления в городской бюджет платежей за установку и эксплуатацию рекламных конструкций составили 64,9 млн.руб. (100,1% плана).

Снижение поступлений по сравнению с 2014 годом обусловлено проведением в 2014 году 32-х конкурсов, в результате которых с победителями заключены договоры на 408 рекламных конструкций сроком на пять лет (ежегодный платеж составляет 45,3 млн.руб.).

В 2015 году организовано и проведено 3 конкурса на право заключения договоров на установку рекламных конструкций. Два конкурса признаны

несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на право размещения. По результатам третьего конкурса определен победитель по 54 конструкциям. Заключено пять договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, ежегодная сумма поступлений составляет 1,3 млн.руб.

Показатель бюджетной доходности 1 кв.м рекламной площади составил 2 653 руб. (при базовой ставке 2 630 руб. за 1 кв.м в год). За три года показатель бюджетной доходности вырос в 2,5 раза (в 2013 году – 1 060,6 руб. (при базовой ставке 1 315 руб. за 1 кв.м в год)).

За 2015 год в администрацию Города Томска поступило 226 заявлений на установку рекламных конструкций, по сравнению с 2014 годом количество поступивших заявлений снизилось в 2,4 раза. Выдано 232 разрешения. Фактические поступления составили 1,3 млн.руб.

На 1 января 2016 года действует 98 договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Общая площадь рекламных конструкций 24,7 тыс. кв.м.

По результатам инвентаризации за отчетный период выявлено 634 самовольно размещенные рекламные конструкции, из них 323 конструкции демонтировано. Динамика показателей выявленных нарушений представлена на рисунке 3.17.



Рисунок 3.17 - Выявленные нарушения установки рекламных конструкций

Кроме того выявлены нарушения в части установки 453 отдельно стоящих рекламных конструкций, из них:

- 186 демонтировано в рамках реализации распоряжения администрации Города Томска от 09.02.2015 №р111;
- 7 рекламных конструкций демонтировано на основании предписаний;
- 260 включено в перечень рекламных конструкций не имеющих разрешения на установку и эксплуатацию, и подлежащих демонтажу на основании распоряжения.

3.3 Основные проблемы эффективности использования муниципального имущества города Томска и пути их решения

Анализ эффективности использования муниципальной собственности города Томска показал, что в целом динамика показателей распоряжения положительная.

Наблюдается прирост муниципального имущества в стоимостном выражении, увеличивается сумма земельных платежей, поступающих в бюджет, увеличиваются поступления в бюджет от продажи имущества, при этом наблюдается сокращение арендных платежей за пользование муниципальным имуществом (за исключение земельных ресурсов) за счет планового сокращения площади арендного фонда в связи с приватизацией муниципального имущества и расторжением договоров аренды, уменьшается дебиторская задолженность в целом.

Однако в муниципальном образовании «Город Томск» также есть проблемы, связанные с управлением муниципального имущества. Среди таких проблем – износ муниципального имущества, мониторинг имущества, а также анализ перечня пустующих помещений, предназначенных для передачи в аренду и безвозмездное пользование, размещенный на официальной сайте администрации Города Томска torgi.admin.tomsk.ru в разделе «Пустующие», показал, что более 50 % объектов находятся в неудовлетворительном состоянии и требует проведения капитального и текущего ремонта, отсюда вытекает следующая проблема – недостаточность финансирования. В бюджете города

Томска не предусмотрены денежные средства на восстановление и ремонт муниципального нежилого фонда. Также остаются на высоком уровне показатели выпадающего дохода бюджета города, в том числе за счет большого количества заключенных и действующих договоров безвозмездного пользования.

Кроме того, в городе Томске остро стоит проблема с жизнеобеспечивающими системами города.

Доля объектов инженерной инфраструктуры составляет 1/3 от всех объектов муниципальной собственности (за исключением земельных ресурсов). Инженерно-технические сооружения в городе Томске имеют большой износ, так износ большинства таких объектов составляет 100 %. Также в муниципальную собственность поступают объекты инженерной инфраструктуры через процедуру оформления бесхозных социально-значимых объектов и приемки из других форм собственности таких объектов с изначально неудовлетворительным техническим состоянием, не отвечающим техническим нормам. При этом финансирование со стороны бюджета города на восстановление таких объектов, не смотря на их социальную значимость, не достаточно. Требуется существенные капиталовложения на их восстановление и строительство.

Также у уполномоченного отраслевого органа в настоящее время действует несколько отдельных информационных баз: по учету имущества (нежилого/жилого фонда, сооружений и движимого), в том числе объекты с обременениями в виде аренды и арендные платежи, по учету земельных участков, по учету объектов, прошедших государственную регистрацию права собственности муниципального образования «Город Томск», база объектов, находящихся в безвозмездном пользовании, база аренды имущественных комплексов, база согласованных договоров аренды и безвозмездного пользования, база арендных платежей за землепользование.

Данный факт существенно сказывается на управлении муниципальным имуществом, отсутствует «полнота картины» объектов муниципальной

собственности, замедляется работа отраслевого органа, возникают неточности, связанные с человеческим фактором.

Также из показателей, представленных в пункте 3.1 настоящей работы видно, что большое количество объявляемых торгов признаются несостоявшимися в связи с отсутствием заявок. Это обусловлено зачастую тем, что потенциальные пользователи считают арендные и выкупные ставки на муниципальное имущество неоправданно завышенными.

С целью повышения эффективности использования муниципального имущества включая земельные ресурсы администрации Города Томска необходимо исполнять следующие мероприятия.

Обеспечение полноты учета объектов муниципальной собственности:

а) Обеспечение актуальности учетных данных муниципальной имущественной казны о составе и характеристиках муниципального имущества.

б) Техническая инвентаризация объектов недвижимости в рамках выделенных бюджетных ассигнований на указанные цели.

в) Обеспечение регистрации прав муниципальной собственности на объекты.

Повышение эффективности использования муниципального имущества:

а) Реализация имущества, подготовленного к торгам и непроданного по итогам 2015 года.

б) Работа по выявлению излишнего, неиспользуемого или неэффективно используемого подведомственными муниципальными учреждениями и предприятиями имущества в целях принятия мер по оптимизации его использования, в том числе путем приватизации, предоставления в аренду.

в) Вовлечение в оборот неиспользуемых муниципальных нежилых помещений путем проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды.

г) Оптимизация перечня ссудополучателей нежилых помещений, предоставленных в безвозмездное пользование в целях сокращения выпадающих доходов бюджета.

д) Вовлечение в хозяйственный оборот объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков под объектами жизнеобеспечивающих систем Города Томска путем оформления права муниципальной собственности и предоставления в аренду.

е) Повышение эффективности использования муниципального имущества посредством оптимизации сети муниципальных унитарных предприятий и организаций, доли в уставном капитале которых принадлежат муниципальному образованию «Город Томск».

ж) Установление арендной платы за пользование муниципальным имуществом по вновь заключаемым договорам аренды в размере ее рыночной стоимости, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации.

з) Реализация комплекса мер по сокращению объема дебиторской задолженности.

Повышение результативности деятельности подведомственных муниципальных предприятий:

а) Выявление проблем работы подведомственных МУП, определение задач и перспектив их деятельности (подготовка и проведение заседаний отраслевой балансовой комиссии по итогам деятельности МУП за 2015 год и утверждению планов ФХД на 2017 год).

б) Контроль выполнения утвержденных показателей планов ФХД, мониторинг финансового состояния МУП (ежеквартальная проверка результатов финансово-хозяйственной деятельности МУП в соответствии с постановлением администрации Города Томска от 08.08.2012 № 914).

Повышение эффективности использования земельных ресурсов:

а) Осуществление комплекса мер, побуждающих землепользователей к оформлению прав пользования земельными участками.

б) Оптимизация дебиторской задолженности по арендной плате за землю.

в) Увеличение объема дебиторской задолженности по арендной плате за землю, признанной в судебном порядке.

г) Инициирование процедур банкротства в отношении арендаторов земельных участков, имеющих крупную задолженность по арендной плате за землю.

Повышение эффективности использования рекламного пространства

а) Повышение общего уровня городской эстетики в сфере наружной рекламы за счет усиления контрольных мероприятий по выявлению, предупреждению и пресечению нарушений в сфере размещения наружной рекламы, в том числе на фасадах зданий.

б) Подготовка и проведение конкурсов на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на объектах муниципальной собственности.

в) Совершенствование нормативно-правовой базы, регламентирующей требования к типам и видам рекламных конструкций, допустимых и не допустимых к установке на территории муниципального образования «Город Томск».

г) Уменьшение количества рекламных конструкций, размещаемых без правоустанавливающих документов.

Кроме того, администрации Города Томска необходимо осуществить мероприятия по разработке единой информационной базы по учету всех видов муниципального имущества, находящегося в муниципальной имущественной казне Города Томска и переданного в пользование третьим лицам (недвижимое/движимое имущество, имущественные комплексы, земельные участки, рекламные конструкции и др.) содержащую следующую информацию:

- достоверную исчерпывающую характеристику имущества (в том числе результаты последних проверок, фотоотчет, координаты и характеристика

земельного участка на котором располагается объект недвижимого имущества/строение и др.),

- наличие регистрации права собственности муниципального образования «Город Томск» на имущество,

- обременения в виде права хозяйственного ведения/ права оперативного управления/ доверительного управления/ аренды/ субаренды/ безвозмездного пользования/ хранения/ концессии/ постоянного бессрочного пользования и др.,

- платежи за пользование муниципальным имуществом.

Также, необходимо проведение комплекса мероприятий по передаче объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию по концессионному соглашению с целью их восстановления и строительства новых современных технологичных объектов.

Таким образом, администрации Города Томска целесообразно рассмотреть разработку единой долгосрочной муниципальной программы с конкретным перечнем мероприятий, в том числе вышеуказанных предложений, по эффективному использованию и управлению объектами муниципальной собственности Города Томска.

Социальная ответственность

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа		ФИО	
О-3401		Петухова Альбина Геннадьевна	
Институт	Социально-гуманитарных технологий	Кафедра	Экономики
Уровень образования	Специалист	Направление/специальность	080103 Национальная экономика

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

<ul style="list-style-type: none"> – Положения и рекомендации по корпоративной и социальной ответственности используемые в российской практике – Внутренняя документация предприятия, официальной информации различных источников, включая официальный сайт предприятия, отчеты 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ГОСТ Р ИСО 26000-2010 «Руководство по социальной ответственности». Настоящий стандарт идентичен международному стандарту ISO 20000-2010 «Guidance on social responsibility». 2. Серией международных стандартов систем экологического менеджмента ISO 14000. Центральным документом стандарта считается ISO 14001 «Спецификации и руководство по использованию систем экологического менеджмента». 3. GRI (Global Reporting Initiative) – всемирная инициатива 4. Добровольной отчетности. SA 8000 – устанавливает нормы ответственности работодателя в области условий труда. - http://www.admin.tomsk.ru/pgs/6c
---	--

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

<p>Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>безопасность труда;</i> – <i>стабильность заработной платы;</i> – <i>поддержание социально значимой заработной платы;</i> – <i>дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников;</i> – <i>развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации;</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – безопасность труда; – стабильность заработной платы; – поддержание социально значимой заработной платы; – развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации;
---	--

– оказание помощи работникам в критических ситуациях.	
<p>Анализ факторов внешней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – спонсорство и корпоративная благотворительность; – содействие охране окружающей среды; – взаимодействие с местным сообществом и местной властью; – готовность участвовать в кризисных ситуациях; – ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров), и т.д. 	<ul style="list-style-type: none"> – спонсорство и корпоративная благотворительность; – взаимодействие с местным сообществом и местной властью;
<p>1. Определение стейкхолдеров организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутренние и внешние стейкхолдеры организации; - краткое описание и анализ деятельности стейкхолдеров организации. 	<p>1. Внутренние: сотрудники предприятия, покупатели, медицинские представители, поставщики. Внешние: местное население, организации вблизи аптеки. Аптека находится в жилом доме, и все первые этажи расположены под магазины.</p>
<p>2. Определение структуры программы КСО</p> <ul style="list-style-type: none"> - Наименование предприятия; - Элемент; - Стейкхолдеры; - Сроки реализации мероприятия; - Ожидаемый результат от реализации мероприятия. 	<p>2. – Департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска, -Благотворительные пожертвования, Социально-ответственное поведение, Денежные гранты. -Местное население, сотрудники организации. - Помощь и реклама, забота о населении, повышение квалификации сотрудников.</p>
<p>3. Определение затрат на программы КСО</p> <ul style="list-style-type: none"> -расчет бюджета затрат на основании анализа структуры программы КСО 	<p>3. Итого-4 099 500 рублей</p>
<p>4. Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций</p>	<p>4. Все программы КСО полностью охватывают интересы стейкхолдеров. Оценка эффективности:</p> <ul style="list-style-type: none"> •социально-ответственное поведение-фирма заботиться о сотрудниках компании, стимулирующие надбавки дают больше стимула для качественной и творческой работы сотрудников. •корпоративное волонтерство-социальная адаптация фирмы в обществе. •благотворительные пожертвования-имидж фирмы, узнаваемость бренда.

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	12.01.2016
--	------------

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Мезенцева И.Л.			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
О-3401	Петухова Альбина Геннадьевна		

Анализ корпоративной социальной ответственности

Корпоративная социальная ответственность (КСО) — явление достаточно новое для нашей страны. Вместе с тем, оно уже давно и активно развивается на Западе и является нормой для современного цивилизованного бизнеса. Существует несколько определений этого термина. И, пожалуй, наиболее точно его характеризует следующее. КСО — это концепция, в соответствии с которой компания учитывает интересы общества и берет на себя ответственность за влияние своей деятельности на клиентов, потребителей, работников, поставщиков, акционеров, местные сообщества и прочие заинтересованные стороны, а также на окружающую среду.

В данной главе анализируется процесс управления корпоративной социальной ответственностью. В частности, дана краткая характеристика корпоративной социальной ответственности Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области. Предложены рекомендации по улучшению управления корпоративно-социальной ответственностью департамента управления муниципальной собственностью.

1. Определение стейкхолдеров организации

Таблица 1 – Стейкхолдеры организации

Прямые стейкхолдеры	Косвенные стейкхолдеры
1.Сотрудники фонда	1. Департамент ЖКХ
2.Собственники	2.Органы местного самоуправления
3.Подрядчики	

Вывод: Учитывая специфичность деятельности Фонда влияние Прямых стейкхолдеров относительно Косвенных значительнее. Наиболее крупный сегмент в группе Прямых стейкхолдеров Фонда – Собственники помещений. Они формируют взаимозависимую систему, которая поддерживает деятельность Фонда, а иногда, напротив, лишает Фонд возможности действовать, так как основную долю средств для осуществления капитального ремонта составляют взносы Собственников помещений.

Репутация компании сильно зависит от качества работы Сотрудников и Подрядчиков.

Органы местного самоуправления и Департамент ЖКХ устанавливают политику в отношении Фонда, от которой зависит его деятельность; через средства массовой информации воздействуют на формирование благоприятного общественного мнения о Фонде.

2. Определение структуры программ КСО

Таблица 2. – Структура программ КСО

Наименование мероприятия	Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат от реализации мероприятия
1.	Благотворительные пожертвования	Сотрудники предприятия	Ежегодно	Помощь, печать и освещение в СМИ
2.	Социально-ответственное поведение	Сотрудники предприятия	Ежегодно	Повышение квалификации сотрудников
3.	Эквивалентное финансирование	Сотрудники, Департамент	Ежегодно	Реклама, помощь

С 2013 года Фонд совместно с департаментом оказывает благотворительную помощь организациям Томска.

- Благотворительный фонд «Память»
- Городской комитет ветеранов ВОВ.

3. Определение затрат на программы КСО

Таблица 3 – Затраты на мероприятия КСО

№	Мероприятие	Единица измерения	Цена	Стоимость реализации на планируемый Период (год)
1	Новогодние подарки для детей	Подарки	700	700*10= 7 000 рублей
2	Праздники: <ul style="list-style-type: none"> • День ЖКХ; • 8 марта; • 23 февраля. 	рубль	500руб\чел. 200 руб.\чел. 200 руб.\чел	500*32= 16 000 200*32= 6 400 200*32= 6 400
3	День рождения сотрудника	Рубль	200 рублей	200*32чел=6 400
4	Благотворительные пожертвования	рубль	250 рублей	250*32= 8 000
5	Социально-ответственное поведение	чел	-	Затраты берет ДХКХ
			Итого:	50 200 рублей

Все проводимые мероприятия КСО соответствуют ожиданиям стейкхолдеров.

4. Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций.

- Программа КСО соответствует целям фонда.
- Для фонда преобладает внутреннее КСО.
- Все программы КСО полностью охватывают интересы стейкхолдеров.

- Реализуя программы КСО фонд получает:

- социально-ответственное поведение- фирма заботиться о сотрудниках компании, стимулирующие надбавки дают больше стимула для качественной и творческой работы сотрудников.
- благотворительные пожертвования- реклама в СМИ, положительные отзывы у населения.
- Фонд несет небольшие затраты на мероприятия КСО, результаты стоят потраченных средств.

Рекомендации:

- Осуществление психологических тренингов;
- Тренингов на сплочение сотрудников организации и курсов совершенствования полученных знаний;
- Обмен опытом с аналогичными Фондами по всей РФ.

Таким образом, корпоративная социальная ответственность — это не просто ответственность компании перед людьми, организациями, с которыми она сталкивается в процессе деятельности, перед обществом в целом, не просто набор принципов, в соответствии с которыми компания выстраивает свои бизнес-процессы, а философия организации предпринимательской и общественной деятельности, которых придерживаются компании, заботящиеся о своем развитии, обеспечении достойного уровня жизни людей, о развитии общества в целом и сохранение окружающей среды для последующих поколений.

Заключение

В результате проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

Муниципальная собственность по ГК РФ представляет собой имущество, которым владеют и управляют муниципальные формирования (местные исполнительные органы) и их должностные лица. При этом в сфере взаимоотношений такого имущества местные граждане - это первичные собственники, а органы исполнительной власти муниципалитета - публичные владельцы. Таким образом, муниципальная власть принимает все решения от имени первичных владельцев, выражая таким способом его интересы и волю, и распоряжается имуществом с соблюдением Конституции, Федеральных законов и нормативных актов. Как правило, местным органам власти разрешается - передавать имущество муниципалитета предприятиям и частным лицам во временное, постоянное (при определенных условиях) пользование, отчуждать и реализовывать другие сделки с соблюдением действующих законов. Информация по объектам, находящимся в собственности муниципалитета должна найти отражение в списке-реестре муниципальной собственности.

Развитие муниципальной собственности, расширение объектной базы обусловлено необходимостью развития муниципального хозяйства. Оно неизбежно следует за экономическим ростом муниципального образования и спросом населения.

Эффективное управление и распоряжение муниципальным имуществом — одна из первоочередных задач органов местного самоуправления. Ведь получаемые от использования муниципального имущества доходы в полном объеме поступают в местные бюджеты. Для того чтобы проводить анализ использования муниципального имущества и вырабатывать более эффективные варианты его использования, необходима единая система оценки эффективности использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования, которая в настоящее время в России отсутствует.

Таким образом, эффективность традиционно оценивают как соотношение доходов и расходов, или полученных результатов и произведенных затрат. При этом характеризовать эффективность можно в количественных и качественных, в натуральных и стоимостных показателях, по годам и за определенный более длительный период, например, период реализации инвестиционного проекта развития.

При формировании муниципальной собственности, управлении муниципальным имуществом и его приватизации муниципальные образования сталкиваются со сложными экономическими проблемами.

Так, наиболее часто встречаемые проблемы, следующие: финансирование, износ имущества, определение условий сдачи в аренду, поиск баланса интересов между стремлением муниципального образования увеличить доходы бюджета от аренды и стремлением реализовать муниципальное имущество, определение целесообразности приватизации объекта в сравнении с арендой, разграничение собственности на государственную и муниципальную, жесткая привязка перечня имущества к перечню вопросов местного значения муниципальных образований, низкий уровень управления со стороны уполномоченных органов местного самоуправления, учет муниципальной собственности, несовершенство действующего законодательства, отсутствие единой информативной базы данных объектов собственности, проблема бесхозного имущества.

Экономический механизм управления собственностью города представляет собой комплекс законодательных, нормативных, административных актов и экономических действий органов власти, объединенных единой политикой и нацеленных на сбалансированное развитие жизнедеятельности городского сообщества.

В настоящее время законодательную и нормативно-правовую базу, регулирующие вопросы управления и распоряжения муниципальной собственностью, можно разделить на три блока: формирование муниципальной собственности, управление/распоряжение муниципальной собственностью и

отчуждение муниципальной собственности. При этом законодательство в области организации местного самоуправления определяет лишь основные принципы и направления в сфере управления муниципальной собственностью, регламентацию же основных процедур закон возлагает непосредственно на местное самоуправление.

Фактически при эффективном управлении должна быть решена триединая задача: обеспечение сохранности объектов муниципальной собственности; рациональное ее использование; приращение муниципального имущества

Повышение эффективности управления муниципальной собственностью можно добиться путем принятия комплексной программы по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, в которой будут рассмотрены конкретные способы и методы управления. Исходя из этого, департаменту имущественных и земельных отношений необходимо разработать концепцию управления муниципальной собственностью, опираясь на опыт российских городов. Прописать в данной концепции все проблемы, задачи, мероприятия по их решению, установить сроки реализации. Главной целью, которой будет создание четкой системы выбора объектов для осуществления муниципального управления, а также эффективного механизма управления и контроля за муниципальной собственностью.

Кроме того, проводя анализ практики субъектов Российской Федерации и зарубежных стран одним из наиболее эффективных инструментов при управлении муниципальной собственностью - муниципально-частное партнерство. Получив законодательную основу, муниципально-частное партнерство сегодня только еще начинает свое становление в рамках правового поля. При этом в ряде муниципальных образований РФ уже накоплен определенный опыт использования данного механизма.

При анализе управления муниципальной собственностью за рубежом также можно сделать вывод о высокой социальной направленности жилищного фонда, о преобладании в местном бюджете доли финансирования за счет

различных сборов с населения и налогов, а также в мировой практике наблюдается заметный уровень обособленности регионов в части предоставления прав на владение и распоряжение земельными участками и недрами региональными и муниципальными органами власти.

Анализ эффективности использования муниципальной собственности города Томска показал, что в целом динамика показателей распоряжения положительная. Однако в муниципальном образовании «Город Томск» также есть проблемы, связанные с управлением муниципального имущества. Среди таких проблем – износ муниципального имущества, недостаточность финансирования, отсутствие единой учетной базы, установление арендной и выкупной ставки при проведении торгов, разграничение собственности на государственную и муниципальную, проблема бесхозного имущества.

Таким образом, администрации Города Томска целесообразно рассмотреть разработку единой долгосрочной муниципальной программы с конкретным перечнем мероприятий, в том числе предложенных в данном проекте, по эффективному использованию и управлению объектами муниципальной собственности Города Томска.

На основании изложенного в ходе проведенного анализа цель достигнута, поставленные задачи решены.

Список использованных источников

1. Консультант Плюс: Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2015) // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193157> (дата обращения: 15.03.2016).
2. Консультант Плюс: Конституция РФ [Электронный ресурс]: "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=2875> (дата обращения: 15.03.2016)
3. Гражданское право [Электронный ресурс]: Формы собственности. URL: <http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/formy-sobstvennosti.html>.
4. Финансовый словарь [Электронный ресурс]: Муниципальная собственность. 2015. URL: <http://utmagazine.ru/posts/11620-municipalnaya-sobstvennost> (дата обращения 16.03.2016).
5. Д. П. Зеркин, В. Г. Игнатов. Основы теории государственного управления : курс лекций / Ростов н/Д. Март 2012. 311 с.
6. Т. Ю. Лушникова, А. М. Ахатова. Об оценке эффективности управления муниципальным имуществом // Вестник Челябинского государственного университета. 2015. № 1. С. 22–30.
7. Райзберг Б.А., Буряк В.Ю. Методологические подходы к оценке эффективности управления государственной собственностью. 2015. 15 с.
8. Методические вопросы оценки эффективности управления муниципальной собственностью.[Электронный ресурс]:Л.И.Кошкин.2015.

12 с.URL: <http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/sspe/unpan027990.pdf> (дата обращения 16.03.2016).

9. Управление и экономика [Электронный ресурс]: Предложение по формированию новой системы показателей оценки эффективности управления государственной недвижимостью. 2013-2014. URL: <http://www.economicwealth.ru> (дата обращения 19.03.2016).

10. «Экономические проблемы управления муниципальным имуществом»/ 2014/ <http://studopedia.ru>.

11. Муллагалеева З. З. Способы эффективного управления муниципальной собственностью / Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. 9 С.

12. Ерошкин А.К. Проблемы управления муниципальной собственностью в Российской Федерации. 2015. с. 603-606.

13. Консультант Плюс: Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=197525> (дата обращения 30.03.2016).

14. Консультант Плюс [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 15.02.2016) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации". URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=194039> (дата обращения 30.03.2016).

15. Консультант Плюс [Электронный ресурс]: Постановление ВС РФ от 27.12.1991 N 3020-1 (ред. от 24.12.1993) "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность". URL:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=48179> (дата обращения 30.03.2016).

16. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: Официальный сайт Государственной статистики РФ. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения 30.03.2016).

17. Браверман.А. А. О мерах по повышению эффективности управления муниципальной собственностью и критериях ее оценки // Вестник Минимущества России № 1. 2011. С.6.

18. Васильев В. И. Федеральное законодательство и компетенция органов местного самоуправления // Законы области как субъекта Российской Федерации / Под ред. Тихомирова Ю. А. Издательство Воронежского университета / Воронеж. 2009.

19. Игнатов В. Г., Рудова В. В. Местное самоуправление. 2_е изд / Ростов н/Д. 2003.

20. Кирилов Л. Внимание к управлению муниципальной собственности. // Проблемы теории и практики управления № 4. 2005. С.15.

21. Леви А. Эффективное управление муниципальной собственностью / Муниципальная власть. 2005. С. 9–10.

22. Модин Н. А. Муниципальная собственность - экономическая основа деятельности органов местного самоуправления // Законодательство и экономика. № 2. 2001. С.23.

23. Овсянников С., Журик Т. Некоторые проблемы правового регулирования эффективности управления муниципальной собственностью в субъекте Российской Федерации // Муниципальная экономика. 2007. № 1.

24. Пескова А. Публично-правовые способы возникновения права муниципальной собственности: особенности осуществления // Журн. Муниципальная экономика № 1(49). 2012. с.48–54.

25. Кухтина П.В., Моттаевой А.Б. Государственное и муниципальное управление собственностью - коллективная многография. 2014. 143 с.

26. Ассоциация «Совет муниципальных образований Хабаровского края» [Электронный ресурс]: Правовое регулирование муниципальной собственности. Савранская О.Л. 2010. URL: <http://cmo.khabkrai.ru/> (дата обращения 30.03.2016).

27. Заикин Н.А. Концепция эффективного управления имуществом предприятия // Материалы Всеросс. науч.-практ. конф. «Новая экономическая стратегия промышленного развития региона»/ Ижевск. 2008.

28. Заикин Н.А. Организация эффективного управления производственным потенциалом промышленного предприятия / Автореферат диссертация на соискание ученой степени к.э.н.: ИГТУ / Ижевск. 2010. 26 с.

29. Заикин Н.А. Стратегии и методика оценки эффективного управления муниципальной недвижимостью // Экономические науки. «Дискуссия» Политический журнал научных публикаций №11 (52). 2014. 14 с.

30. Волков И.М., Грачева М.В., Алексанов Д.С. Критерии оценки проектов (Часть 2). [Электронный ресурс]. URL: http://www.cfin.ru/finanalysis/cf_criteria2.shtml (дата обращения 21.03.2016).

31. Суязова Т.А. Формирование системы эффективного управления муниципальной недвижимостью [Электронный ресурс]: автореферат диссертация к.э.н. Санкт-Петербург. 2006. URL: <http://dissers.ru/avtoreferati-kandidatskih-dissertatsii-ekonomika/a16.php> (дата обращения 21.03.2016).

32. Проблемы реформирования системы управления государственной собственностью. Бандурин В.В., Касаткин В.В., Торопов С.В. 2010. [Электронный ресурс]: URL: <http://yurii.ru/ref/ref-36395.htm> (дата обращения 21.03.2016).

33. Проблемы управления муниципальной собственностью [Электронный ресурс]: Текст научной статьи по специальности «Экономика и экономические науки» Муллагалеева З.З. 2010. URL: <https://cyberleninka.ru> (дата обращения 21.03.2016).

34. Журнал «Вопросы управления» [Электронный ресурс]: Некрасов В.И. 2014. URL: <http://vestnik.uapa.ru/> (дата обращения 21.03.2016).

35. Козырев В.М. Основы современной экономики. Учебник Финансы и статистика /Москва. 2001. 432 с.
36. Некрасов В.И., Соколова М.А. Формирование системы результативного управления муниципальной собственностью. Институт экономики УрО РАН / Екатеринбург. 2005. 98 с.
37. Ерошкин А. К. Анализ управления муниципальной собственностью в муниципальном образовании городской округ город // Молодой ученый. №10. / Сургут. 2015. С. 644-648.
38. Консультант Плюс [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=191406> (дата обращения 29.03.2016).
39. О.Г.Баркин, И. О. Волкова, И. С. Кожуховский и др. Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»// Издательство дом Высшей школы экономики 1000 экз. ISBN 978-5-7598-1159-6 (в обл.) / Москва. 2014. 45 с.
40. Муслимов Ф. А. Развитие муниципально-частного партнерства в управлении муниципальной собственностью // Молодой ученый №23. 2015. С. 621-625.
41. Управление муниципальной собственностью и направления его совершенствования. Васильченко Д.Г. 2011. 184 с. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.dslib.net/economika-xoziajstva> (дата обращения 30.03.2016).
42. Управление государственной и муниципальной собственностью за рубежом. Хрол Е.Л. 2012. [Электронный ресурс]: Госсобственность. URL: <http://www.studfiles.ru/> (дата обращения 30.03.2016).
43. Методы управления использованием государственной собственности [Электронный ресурс]: Бесплатная электронная библиотека. URL: 2016/ <http://www.nauka.x-pdf.ru/> (дата обращения 30.03.2016).

44. С. Боженков, К. Харченко. Проблемы и практика разработки программы развития муниципальных кадров // Управление персоналом. №6. 2009. С. 56–72.
45. А.В. Бокаев. Проблемы и пути формирования и эффективного использования муниципальной собственности // Вопросы экономики. №5. 2009. С. 43–46.
46. С.В. Вобленко. Повышение эффективности управления муниципальной собственностью и муниципальными финансами как необходимое условие улучшения социально-экономического положения муниципального образования. / Москва. 2009. 478 с.
47. Применение новых технологий менеджмента в муниципальном и региональном управлении. А.Л. Гапоненко. [Электронный ресурс]: URL: www.rags.ru. (дата обращения 29.03.2016).
48. В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В. Руднев. Управление муниципальной недвижимостью / Москва. 2010. 386 с.
49. Методические рекомендации по образованию межмуниципальных организаций. / Известия ИГЭА. №5 (79). 2011. С. 12–43.
50. Муниципальный комплекс и механизмы его саморазвития. [Электронный ресурс]: Экономический портал. URL: <http://institutiones.com> (дата обращения 30.03.2016).
51. Управление государственной собственностью в условиях трансформации экономики: проблемы теории и практики. П.Д. Половинкин [Электронный ресурс]: URL: www.rags.ru (дата обращения 30.03.2016).
52. Л.И. Пронина . О проблемах регулирования отношений по поводу муниципального имущества при осуществлении реформы федеративных отношений и местного самоуправления. // Местное самоуправление. №3./ 2009. С. 10–17.
53. Лукашук И.И. Международное право. Общая часть./ Москва. 2008.

54. Грищенко О.В. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия. / Москва. 2004.
55. Бедов Г. А., Нескородов В. Б. Особенности статуса муниципальной собственности (постановка проблемы). / Владимир. 2008. С. 103.
56. Мишуров С. С., Ледяйкина И. И. ред. кол. В. Н. Еремин, Н. А. Амосова. Пути повышения эффективности управления комплексом коммерческой недвижимости субъекта РФ // Социально-экономические проблемы развития региона. / Иваново. 2006. С. 119.
57. Шокотько М.А. Основные проблемы определения правового режима имущества находящегося в муниципальной собственности. // Административное и муниципальное право. №3. 2008г. С.13.
58. Официальный портал муниципального образования «Город Томск» [Электронный ресурс] URL: <http://www.admin.tomsk.ru/> (дата обращения 05.04.2016).
59. Муниципальные торги Города Томска [Электронный ресурс]: Официальный сайт муниципального образования «Город Томск». URL: www.torgi.admin.tomsk.ru (дата обращения 05.04.2016).
60. Отчет Мэра Города Томска о результатах его деятельности и деятельности администрации Города Томска за 2015 год. [Электронный ресурс] URL: [http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2016_1591/\\$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%202015.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2016_1591/$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%202015.pdf) (дата обращения 05.04.2016).
61. Отчет Мэра Города Томска о результатах его деятельности и деятельности администрации Города Томска за 2014 год. [Электронный ресурс] URL: [http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2015_1441/\\$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%9C%D1%8D%D1%80%D0%B0%20%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%202014.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2015_1441/$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%9C%D1%8D%D1%80%D0%B0%20%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%202014.pdf) (дата обращения 05.04.2016).
62. Отчет Мэра Города Томска о результатах его деятельности и деятельности администрации Города Томска за 2013 год. [Электронный ресурс] URL: [http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2016_1591/\\$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%202013.pdf](http://www.admin.tomsk.ru/db4/urlprj/2016_1591/$FILE/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%202013.pdf) (дата обращения 05.04.2016).